

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 51/24

Заказчик:

Зенкин Иван Павлович

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью
«Проектно-экспертное бюро «Аргумент»

Оценщик:

Шиков К.С.

Дата оценки:

09 августа 2018 года

Дата составления отчета:

27 августа 2018 года

г. Санкт-Петербург
2018 г

Финансовому управляющему Индивидуального предпринимателя
Саркисяна Мелика Юриковича
г-ну Зенкину И.П.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Иван Павлович!

Согласно Договору № 51/24 от 09.08.2018 г., сотрудниками ООО «Проектно-экспертное бюро «Аргумент» выполнено определение рыночной стоимости земельного участка общей площадью 964 кв.м, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массив «Блудное», СНТ «Родничковое», уч. 246, с кадастровым номером 47:07:0923002:107 (далее – Объект оценки).

Цели и задачи проведения оценки — определение рыночной стоимости Объекта оценки для определения первоначальной цены продажи на торгах. Дата оценки (дата проведения оценки Объекта оценки, дата определения стоимости Объекта оценки) – 09 августа 2018 года.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297-299 и от 25 сентября 2014 года № 611), Стандартов и правил оценочной деятельности НП «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».

При проведении оценки также использованы отечественные и зарубежные методические разработки, не противоречащие принципам оценки, установленным в вышеперечисленных нормативных актах и стандартах оценки.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки 09.08.2018 г. с учетом округления составляет:

1 000 000
(Один миллион) рублей.¹

ООО «Проектно-экспертное бюро «Аргумент» не проводило как часть работы аудиторскую, юридическую или иную проверку предоставленной Вами информации, используемой в настоящей оценке, поэтому не принимает на себя ответственность за надежность этой информации.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Проектно-экспертное бюро «Аргумент»



Никулина Д.М.

¹ Согласно пп.6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков не облагаются НДС

СОДЕРЖАНИЕ

| | | |
|------|--|----|
| 1. | Основные факты и выводы | 5 |
| 2. | Задание на оценку | 6 |
| 3. | Сведения о Заказчике и об Оценщике | 8 |
| 3.1. | Сведения о Заказчике оценки | 8 |
| 3.2. | Сведения об Оценщике и Исполнителе | 8 |
| 3.3. | Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор) | 9 |
| 3.4. | Сведения о независимости | 9 |
| 4. | Применяемые стандарты оценочной деятельности | 11 |
| 5. | Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки | 12 |
| 5.1. | Общие допущения | 12 |
| 5.2. | Особые допущения | 12 |
| 6. | Описание Объекта оценки | 13 |
| 6.1. | Перечень документов, предоставленных Заказчиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки | 13 |
| 6.2. | Характеристика местоположения оцениваемого имущества | 13 |
| 6.3. | Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки, а также оцениваемых правах | 16 |
| 6.4. | Количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества и его элементов | 17 |
| 6.5. | Позиционирование оцениваемых зданий | 18 |
| 6.6. | Результаты фотофиксации Объекта оценки | 19 |
| 7. | Анализ рынка Объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость | 20 |
| 7.1. | Итоги социально-экономического развития РФ за июнь 2018 года | 20 |
| 7.2. | Итоги социально-экономического развития Ленинградской области за июнь 2018 года | 21 |
| 7.3. | Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект | 22 |
| 8. | Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки | 28 |
| 9. | Обоснование выбора подходов к оценке | 30 |
| 10. | Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения затратного подхода | 32 |
| 11. | Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения сравнительного подхода | 33 |

| | |
|--|-----------|
| 11.1. Обоснование выбора объектов-аналогов..... | 33 |
| 11.2. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода..... | 34 |
| 11.3. Обоснование выбора единицы сравнения..... | 36 |
| 11.4. Обоснование выбора элементов сравнения..... | 36 |
| 11.5. Корректировки по первой группе элементов сравнения..... | 37 |
| 11.6. Заключение о рыночной стоимости Объекта оценки, полученной в рамках сравнительного подхода..... | 40 |
| 12. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного подхода к оценке | 41 |
| 13. Согласование результатов оценки и заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки..... | 42 |
| 13.1. Описание процедуры согласования результатов оценки..... | 42 |
| 13.2. Заключение об итоговой величине стоимости оцениваемого имущества..... | 42 |
| 13.3. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором по его мнению может находиться рыночная стоимость..... | 42 |
| 14. Заявление о результатах оценки..... | 43 |
| 15. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения..... | 44 |
| 15.1. Нормативные материалы..... | 44 |
| 15.2. Методические материалы..... | 44 |
| 15.3. Источники рыночной и общей информации..... | 45 |
| Приложение № 1..... | 46 |
| Приложение № 2..... | 54 |
| Приложение № 3..... | 56 |

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Краткое изложение основных фактов и выводов приведено в таблице 1.

Таблица 1. Основные факты и выводы

| ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | | |
|---|--|--|
| Основания для проведения оценщиком оценки объекта оценки | договор 51/24 от 09.08.2018 г. | |
| ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | | |
| Объект оценки | Земельный участок общей площадью 964 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массив «Блудное», СНТ «Родничковое», уч. 246, с кадастровым номером 47:07:0923002:107 | |
| Оцениваемые права | право собственности | |
| Текущее использование/назначение | для ведения садоводства | |
| Цель оценки | определение рыночной стоимости Объекта оценки | |
| Предполагаемое использование результатов оценки | для определения первоначальной цены продажи на торгах | |
| Вид определяемой стоимости | рыночная | |
| Дата оценки | 09.08.2018 | |
| Собственник Объекта оценки | Саркисян Мелик Юрикович | |
| РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ | | |
| Подходы | Вес при согласовании | Значение рыночной стоимости без учета НДС, полученной в рамках, руб. |
| Загратный подход | - | обоснован отказ |
| Сравнительный подход | 1,0 | 978 905 |
| Доходный подход | - | обоснован отказ |
| ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | | |
| Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, без учета НДС, руб. | 1 000 000 | |
| ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ | | |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | <ol style="list-style-type: none"> Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, включая все приложения и учитывая все принятые в Отчете общие и особые допущения, а также ограничения и пределы применения полученного результата. Настоящий Отчет не может быть полностью или частично распространен, тиражирован или опубликован без разрешения Исполнителя. Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Результаты оценки могут быть использованы Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки, указанным в Задании на оценку. | |

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение №1
К договору на оказание услуг по проведению оценки
№ 51/24 от «09» августа 2018 г.

Задание на оценку

Дано Заказчиком работ: Финансовым управляющим Индивидуального предпринимателя Саркисяна Медика Юрьковича (ИНН: 782700001606, ОГРНИП: 304784332900041, СНИЛС: 005-099-655 48, дата регистрации: 24.11.2004 года, место рождения: г. Ереван, дата рождения: 21.02.1970 года, зарегистрирован по адресу: 188680, Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Старая Пустьошь, ул. Земледельческая, д. 12) Зенкиным Иваном Павловичем, действующим на основании Решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 15.02.2017 года по делу № А56-95535/2015, именуемый в дальнейшем «Заказчик», Исполнителю работ: Обществу с ограниченной ответственностью «Проектно-экспертное бюро «Аргумент» в лице генерального директора Никудиной Д.М. для правильного определения назначения и цели оценки, объектов оценки, требований, предъявляемых к отчету.

1. Основные положения

- 1.1. Объект оценки:
земельный участок, общей площадью 964 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив «Блаудное», СНТ «Родничковское», уч. 246, с кадастровым номером 47:07:0923002:107.
 - 1.2. Состав Объекта оценки:
 - земельный участок, общей площадью 964 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив «Блаудное», СНТ «Родничковское», уч. 246, с кадастровым номером 47:07:0923002:107.
 - 1.3. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.05.2018 № 47:000/124/2018-1581.
 - 1.4. Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:
Оцениваемые права – право собственности.
 - 1.5. Цель оценки:
Определение рыночной стоимости Объекта оценки.
 - 1.6. Предполагаемое использование результатов оценки:
для определения первоначальной цены продажи на торгах.
 - 1.7. Вид стоимости: рыночная стоимость.
 - 1.8. Дата оценки:
09.08.2018.
 - 1.9. Итоговый результат оценки стоимости привести без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки.
 - 1.10. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:
Оценку необходимо проводить в предположении отсутствия обременений права на оцениваемый объект, т.е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке недвижимое имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
2. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.

Исполнитель

ООО «Проектно-экспертное бюро «Аргумент»

Адрес: 194044, Санкт-Петербург, Большой
Сампсониевский пр., дом 57/2, лит. А пом. 6-Н,
офис 1.

ИНН 7802574370. ОКАТО 40265561000. ОКПО
02052797, ОКВЭД 74.20.11, 74.84, 74.30, 74.11,
74.20.13

КПП 780201001. ОГРН 1167847190807

Р/сч. 40702810806000017766 в СЧ-
ПЕТЕРБУРГСКИЙ Ф-Л ПАО
«ПРОМСВЯЗЬБАНК», г. Санкт-Петербург к/с
30101810000000000920 БИК 044030920



Заказчик

Финансовый управляющий Индивидуального
предпринимателя Саркисяна Мелика Юрьковича
(ИНН: 782700001606, ОГРНИП:
304784332900041, СНИЛС: 005-099-655 48.

Дата регистрации: 24.11.2004 года, место
рождения: г. Ереван, дата рождения: 21.02.1970
года.

Зарегистрирован по адресу: 188680,
Ленинградская область, Всеволожский район,
дер. Старая Пустошь, ул. Земледельческая, д. 12)
Зенкин Иван Павлович



3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Заказчиком оценки является финансовый управляющий Индивидуального предпринимателя Саркисяна Мелика Юриковича Зенкин Иван Павлович, действующий на основании Решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 15.02.2017 года по делу № А56-95535/2-15.

Паспортные данные Заказчика:

Паспорт: серия 5803 № 726484.
 выдан: УВД г. Пскова 24.12.2003 г.

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Информация об оценщике, принимавшем участие в проведении оценки (далее – Оценщик), представлена в таблице 2.

Таблица 2. Сведения об Оценщике

| | |
|--|---|
| Фамилия, имя, отчество оценщика | Шиков Константин Сергеевич |
| Место нахождения оценщика | г. Санкт-Петербург, пр. Большой Сампсониевский, д. 57/2, лит. А, офис 1 |
| Электронная почта | argumentpro@mail.ru |
| Телефон | 8-921-422-72-72 |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | оценщик является действительным членом саморегулируемой организации - Некоммерческого партнерства «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», регистрационный номер 02253, дата регистрации 22.05.2014 г. |
| Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом ИП № 14 007791, выданный Высшей экономической школой ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный экономический университет» 27.12.2013 г. |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | страховой полис № 7862R/776/0027/8. Срок страхования: 14.04.2018 – 13.04.2019 |
| Стаж работы в оценочной деятельности | 5 лет |

Прочие специалисты и организации к проведению оценки не привлекались.

3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ (ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР)

Общество с ограниченной ответственностью «Проектно-экспертное бюро «Аргумент» (сокращенное название — ООО «Проектно-экспертное бюро «Аргумент»») (далее — Исполнитель).

Реквизиты юридического лица:

Место нахождения: 194044, г. Санкт-Петербург, пр. Большой Сампсониевский, д. 57/2, лит. А, офис 1.
Юридический адрес: 194044, г. Санкт-Петербург, пр. Большой Сампсониевский, д. 57/2, лит. А, офис 1.
ОГРН: 1167847190807 от 19.04.2016

Гражданская ответственность Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности застрахована в соответствии с правилами страхования ответственности юридического лица по договору страхования гражданской ответственности оценщиков (ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис № 7862R/776/00012/8 от 26.02.2018, выдан на срок с 03.03.2018 по 02.03.2019, страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей).

3.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Статья 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» обязывает включать в отчет об оценке сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.

Общие требования к независимости установлены в ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 №708.

В Типовых правилах указано, что Оценщик должен осуществлять профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не должен совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Перед осуществлением оценочной деятельности Оценщик обязан убедиться, что требования о соблюдении принципов независимости не будут нарушены.

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим ООО «Проектно-экспертное бюро «Аргумент» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «Проектно-экспертное бюро «Аргумент» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим оценщик, Шиков Константин Сергеевич, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета.

Оценщик Шиков Константин Сергеевич, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик, Шиков Константин Сергеевич, не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее в настоящем разделе – Закон).

Исходя из требований Закона, а также условий договора на оценку, при проведении оценки и подготовке отчета об оценке Оценщик использовал следующие стандарты оценочной деятельности:

- Федеральные стандарты оценки, являющиеся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в случае установления рыночной стоимости объектов оценки,
- а также Стандарты и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, выполнивший отчет.

Далее представлен перечень тех стандартов оценочной деятельности, которые были использованы в оценке:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»).

В тех случаях, когда в вышеуказанных стандартах отсутствует база для объяснения каких-либо терминов, используемых в настоящем Отчете, для определения этих терминов используются Международные стандарты оценки (в редакции последнего официального перевода на русский язык): Международные стандарты оценки 2011/Пер. с англ. под ред. Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова. — М: Саморегулируемая общероссийская общественная организация Российское общество оценщиков», 2013).

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

5.1. ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ

- Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные ему средства и методы, был способен выявить обратное.
- Стоимость Объекта оценки определяется Оценщиком по состоянию на конкретную дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки и социально-экономической ситуации, а также появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.
- Настоящий Отчет содержит основанное на собранной информации и проведенных расчетах, с учетом допущений, профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта на дату оценки и не является гарантией того, что Объект будет отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции именно по соответствующей стоимости.
- Все нормативные акты, упоминаемые в отчете, использованы при проведении оценки в актуальной, действующей на дату оценки, редакции (если в тексте отчета не указано иное).

5.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

- Все расчеты в рамках настоящего Отчета выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
- Оценка проводилась в предположении, что по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. Таким образом, оценка объекта недвижимости проводится исходя из допущения об отсутствии обременений и ограничений.
- Согласно Выписке из ЕГРН от 14.05.2018 № 47/000/124/2018-1581 оцениваемый земельный участок принадлежит Колногорову Олегу Леонидовичу на праве собственности.

Согласно Определению Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской обл. от 27.06.2018 по делу № А56-95535/2015/сд.1 сделка по отчуждению оцениваемого земельного участка Саркисяна М.Ю. в пользу Колногорова О.Л. признается недействительной.

В связи с вышесказанным Оценщик принимает, что собственником оцениваемого земельного участка является Саркисян Мелик Юрикович.

- Объект оценки принадлежит физическому лицу, в связи с чем не имеет первоначальной и остаточной балансовой стоимости. Следовательно, Оценщик в настоящем Отчете не приводит данные сведения.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Копия Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 14.05.2018 № 47/000/124/2018-1581.
- Копия Определения Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской обл. от 27.06.2018 по делу № А56-95535/2015/сд.1

Предоставленные Заказчиком копии документов, перечисленные выше в перечне, подписаны уполномоченными лицами и заверены в установленном порядке. Копии документов представлены в Приложении I к настоящему Отчету.

6.2. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

Оцениваемое недвижимое имущество представляет собой земельный участок общей площадью 964 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массив «Блудное», СНТ «Родничковое», уч. 246, с кадастровым номером 47:07:0923002:107.

Осмотр недвижимого имущества произведен 09.08.2018 с 11.00 до 12.00.

ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки расположен на территории Всеволожского района Ленинградской области.

В таблице ниже представлено описание района расположения оцениваемого недвижимого имущества.

Таблица 3. Описание района расположения

| Характеристика | Описание |
|------------------------|---|
| Наименование района | Всеволожский |
| Административный центр | г. Всеволожск |
| Расположение | Район расположен в северной части Ленинградской области между Санкт-Петербургом и Ладожским озером, к северу от Невы. Граничит: на севере — с Приозерским муниципальным районом; на юго-востоке — с Кировским муниципальным районом; на западе — с городом федерального подчинения Санкт-Петербургом; на северо-западе — с Выборгским муниципальным районом. |

| Характеристика | Описание |
|--|---|
| Расположение на карте Ленинградской области |  |
| Площадь, кв.км | 2 945 |
| Население (2018 г.), чел | 354 723 |
| Плотность населения, чел./кв. | 120,45 |
| Транспорт | Через южную часть района проходит федеральная трасса «Санкт-Петербург — Мурманск» М18. Также через территорию района проходит часть Кольцевой автодороги (КАД) А118. Действует аэропорт «Ржевка». Всеволожский район единственный в области имеет станцию метрополитена («Девяткино»). |
| Муниципально-территориальное устройство | Во Всеволожском районе 154 населённых пункта в составе 9 городских и 10 сельских поселений |
| Экономика | <p><u>Промышленность:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Энергетическая • Машиностроительная (АО «Геогидротехника», ЗАО «Форд Мотор Компани» и др.) • Химическая («Нокиан Тайерс», Морозовский химический завод и др.) • Деревообрабатывающая («Романовский ДОК» и др.) • Строительных материалов • Целлюлозно-Бумажная («Smurfit Kappa St. Petersburg», «МДМ-печать» и др.) • Пищевая (фабрика «Невские пороги», «Аква-Стар») • Логистический центр «Уткина Заводь», над возведением которого трудятся специалисты «Группы Е4» <p>В сфере торговли большое значение имеют два огромных комплекса, принадлежащих компании «ИКЕА Мос», расположенных в посёлке Бугры и деревне Кудрово. Сотни магазинов, расположенные на границе с Петербургом дают ощутимый доход бюджетам всех уровней, трудоустраивают тысячи жителей Всеволожского района, Петербурга, других районов области.</p> <p><u>Сельское хозяйство:</u></p> <p>На территории района расположен ряд крупных сельскохозяйственных предприятий — агрофирмы «Приневское», «Выборжец» и др.</p> <p>Развиты такие отрасли, как</p> <ul style="list-style-type: none"> • птицеводство • картофелеводство • овощеводство • производство плодов и ягод. |


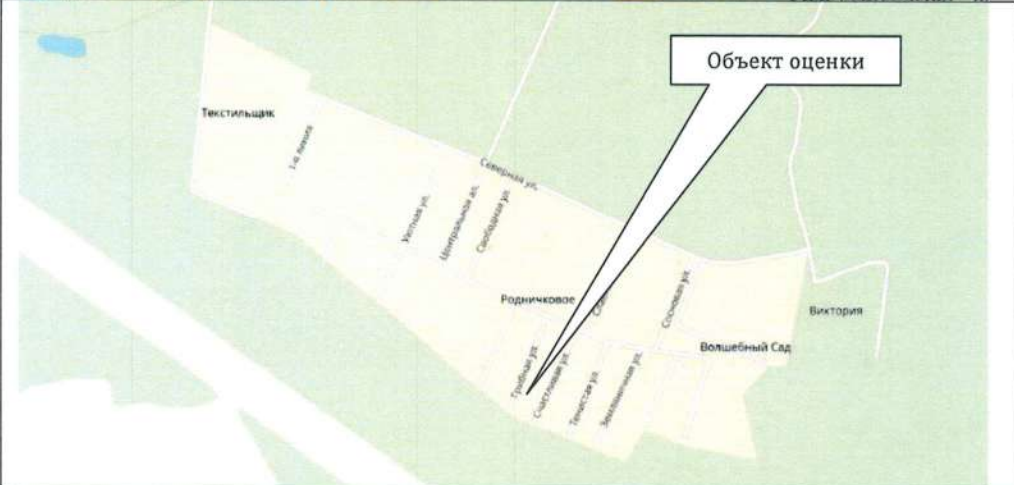
Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Всеволожский_район

ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Оцениваемое имущество расположено по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массив «Блудное», СНТ «Родничковое», уч. 246.

Описание локального местоположения оцениваемого имущества представлено в таблице далее.

Таблица 4. Описание локального местоположения оцениваемого имущества

| Показатель | Описание или характеристика показателя |
|--|--|
| Адрес местоположения | Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массив «Блудное», СНТ «Родничковое», уч. 246. |
| Расположение Объекта оценки на карте Ленинградской области |  |
| Расположение Объекта оценки в садоводстве |  |
| Ближайшее окружение | Ближайшее окружение представлено преимущественно садовыми домами и незастроенными земельными участками для ведения садоводства. |
| Транспортная доступность | <ul style="list-style-type: none"> - Оцениваемый земельный участок расположен на удалении около 9 км. от железнодорожной станции «Кирпичный завод». - Подъезд к оцениваемому участку осуществляется по грунтовой дороге (состояние – удовлетворительное). - Крупная транспортная магистраль – Южное шоссе, удалена от объекта оценки на расстоянии около 3,5 км. - Удаленность Объекта оценки от КАД составляет около 30 км. |
| Объекты инженерной и социальной инфраструктуры | Ближайшее окружение оцениваемого объекта не обеспечено социальной инфраструктурой, основная масса объектов социальной инфраструктуры расположена в г. Всеволожске на удалении около 10 км. Объекты инженерной инфраструктуры в ближайшем окружении представлены в достаточном количестве. |

Местоположение оцениваемого имущества на кадастровой карте со спутника представлено на рисунке 1.



Рис. 1. Местоположение оцениваемого имущества на кадастровой карте со спутника.

Экологическая ситуация в районе расположения оцениваемого объекта недвижимости оценивается как средняя.

6.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВАХ

СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ

Согласно Выписке из ЕГРН от 14.05.2018 № 47/000/124/2018-1581 оцениваемый земельный участок принадлежит Колногорову Олегу Леонидовичу на праве собственности.

Согласно Определению Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской обл. от 27.06.2018 по делу № А56-95535/2015/сд.1 сделка по отчуждению оцениваемого земельного участка Саркисяна М.Ю. в пользу Колногорова О.Л. признается недействительной.

В связи с вышесказанным Оценщик принимает, что собственником оцениваемого земельного участка является Саркисян Мелик Юрикович.

Паспортные данные правообладателя:

| | |
|--------------------|---|
| Паспорт: | серия 4014 № 186373. |
| Выдан: | 30.03.2015 ТП № 44 Межрайонного отдела № 1 УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области. |
| Адрес регистрации: | Ленинградская область, 188680, Всеволожский район, дер. Старая Пустошь, ул. Земледельческая, д. 12. |

СВЕДЕНИЯ О БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Объект оценки принадлежит физическому лицу, в связи с чем не имеет первоначальной и остаточной балансовой стоимости. Следовательно, Оценщик в настоящем Отчете не приводит данные сведения.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ

Согласно Заданию на оценку (Приложение № 1 к Договору на оказание услуг по проведению оценки № 51/24 от 09.08.2018 г.), оценка проводится в предположении отсутствия обременения оцениваемого объекта, т.е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

ОЦЕНИВАЕМОЕ ПРАВО

В Отчете оценивается право собственности.

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Согласно Заданию на оценку, целью оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки; предполагаемое использование результатов оценки — для определения первоначальной цены продажи на торгах.

6.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА И ЕГО ЭЛЕМЕНТОВ

Оцениваемое недвижимое имущество представляет собой земельный участок общей площадью 964 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массив «Блудное», СНТ «Родничковое», уч. 246, с кадастровым номером 47:07:0923002:107.

Описание оцениваемого земельного участка представлено в таблице ниже.

Таблица 5. Описание оцениваемого земельного участка

| Характеристика | Описание |
|--|--|
| Адрес расположения | Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массив «Блудное», СНТ «Родничковое», уч. 246 |
| Кадастровый номер | 47:07:0923002:107 |
| Общая площадь, кв.м. | 964 |
| Категория земель | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Разрешенное использование | Для ведения садоводства |
| Форма земельного участка | Правильная, близкая к прямоугольной |
| Разработанность | Не разработан |
| Наличие улучшений на земельном участке | Отсутствуют |

| Характеристика | Описание |
|------------------------------------|---|
| План земельного участка |  |
| Рельеф земельного участка | Ровный, без значительных перепадов высот; границы участка обозначены на плане и закреплены в натуре |
| Инженерная оснащённость | По границе участка проходит электричество и водоснабжение |
| Благоустройство земельного участка | Подъезд к участку: грунт, состояние удовлетворительное |

Источник: результат осмотра, Кадастровый паспорт земельного участка

6.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ЗДАНИЙ

Позиционирование объекта — определение по ряду существенных признаков того сегмента рынка, к которому данный объект может принадлежать и, тем самым, соответствовать этому сегменту рынка по местоположению, функциональному использованию, физическим параметрам, иным ценообразующим характеристикам, а также по сложившимся рыночным условиям.

По итогам анализа характеристик оцениваемых зданий и их местоположения можно сделать следующие выводы:

- Оцениваемое имущество представляет собой земельный участок общей площадью 964 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массив «Блудное», СНТ «Родничковое», уч. 246, с кадастровым номером 47:07:0923002:107.
- Оцениваемый земельный участок относится к категории: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства.
- Ближайшее окружение представлено преимущественно садовыми домами и незастроенными земельными участками для ведения садоводства.
- Ближайшее окружение оцениваемого объекта не обеспечено социальной инфраструктуры, основная масса объектов социальной инфраструктуры расположена в г. Всеволожске на удалении около 10 км. Объекты инженерной инфраструктуры в ближайшем окружении представлены в достаточном количестве.
- Электричество и водоснабжение проходят по границе оцениваемого земельного участка.

- Оцениваемый земельный участок не разработан, свободен от строений, имеет форму, приближенную к прямоугольной и не имеет значительных перепадов высот.

С учетом изложенного выше, оцениваемый объект недвижимости можно позиционировать в сегменте объектов для ведения садоводства.

6.6. РЕЗУЛЬТАТЫ ФОТОФИКСАЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

7.1. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ ЗА ИЮНЬ 2018 ГОДА

Итоговые выводы о социально-экономическом развитии РФ за июнь 2018 года сделаны на основании данных Министерства экономического развития РФ², которые опубликованы на момент проведения оценки.

Таблица 6. Основные показатели социально-экономического развития РФ за июнь 2018 года

| | Июнь 2018г. | В % к | | I полу- годие 2018г. в % к I полу- годию 2017г. | Справочно | | |
|---|-----------------------|----------------------|----------------------|---|-------------------------------------|-----------------------------------|---|
| | | июню 2017г. | маю 2018г. | | июнь 2017г. в % к июню 2016г. | маю 2017г. в % к маю 2017г. | I полу- годие 2017г. в % к I полу- годию 2016г. |
| Валовой внутренний продукт, млрд.рублей | 22239,4 ¹⁾ | 101,3 ²⁾ | | | 100,6 ³⁾ | | |
| Индекс промышленного производства ⁴⁾ | | 102,2 | 99,8 | 103,0 | 103,4 | 101,3 | 103,7 |
| Производство сельского хозяйства, млрд.рублей | 330,6 | 100,9 | 98,2 | 102,2 | 98,9 | 99,6 | 100,5 |
| Грузооборот транспорта, млрд.т-км | 452,3 | 102,0 | 95,7 | 102,9 | 108,9 | 96,7 | 107,3 |
| в том числе железнодорожного транспорта | 209,1 | 103,0 | 95,3 | 104,5 | 107,4 | 96,8 | 107,5 |
| Оборот розничной торговли, млрд.рублей | 2561,1 | 103,0 | 101,7 | 102,6 | 101,4 | 101,1 | 99,7 |
| Объем платных услуг населению, млрд.рублей | 769,5 | 101,3 | 99,1 | 102,4 | 100,6 | 100,9 | 100,3 |
| Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США | 57,9 ⁵⁾ | 120,9 ⁶⁾ | 101,2 ⁷⁾ | 123,0 ⁸⁾ | 131,3 ⁹⁾ | 108,0 ⁷⁾ | 129,7 ¹⁰⁾ |
| в том числе: | | | | | | | |
| экспорт товаров | 36,5 | 129,2 | 100,7 | 127,6 | 128,2 | 108,3 | 131,3 |
| импорт товаров | 21,4 | 108,8 | 102,1 | 115,8 | 136,0 | 107,5 | 127,2 |
| Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей | 2302,0 ⁹⁾ | 103,6 ²⁾ | | | 101,4 ¹⁾ | | |
| Индекс потребительских цен | | 102,3 | 100,5 | 102,3 | 104,4 | 100,6 | 104,4 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров ¹¹⁾ | | 116,1 | 103,4 | 108,5 | 102,9 | 99,7 | 109,1 |
| Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾ | | 100,2 | 110,1 | 102,6 ¹¹⁾ | 99,9 | 110,0 | 97,3 ¹²⁾ |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: | | | | | | | |
| номинальная, рублей | 45840 ¹⁰⁾ | 109,7 ¹⁰⁾ | 104,0 ¹⁰⁾ | 111,2 ¹⁰⁾ | 108,3 | 104,5 | 107,1 |
| реальная | | 107,2 ¹⁰⁾ | 103,5 ¹⁰⁾ | 108,7 ¹⁰⁾ | 103,8 | 103,9 | 102,6 |
| Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек | 3,5 ¹²⁾ | 91,8 | 98,2 | 91,5 | 92,1 ¹³⁾ | 97,8 | 92,6 ¹³⁾ |
| Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек | 0,7 | 86,5 | 96,6 | 86,4 | 84,3 | 96,8 | 85,3 |

1) Данные за I квартал 2018г. (первая оценка).
 2) I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017 года.
 3) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.
 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
 5) Данные за май 2018 года.
 6) Май 2018г. и май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
 7) Май 2018г. и май 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
 8) Январь-май 2018г. и январь-май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
 9) Данные за I квартал 2018 года.
 10) Оценка.
 11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в I полугодии 2018г. в % к I полугодию 2017г. составили 101,6%, в I полугодии 2017г. в % к I полугодию 2016г. - 98,2%.
 12) Предварительные данные.
 13) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

² http://www.eks.ru/free_doc/doc_2018/info/oner-06-2018.pdf

7.2. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ИЮНЬ 2018 ГОДА

Социально-экономические показатели развития Ленинградской области за июнь 2018 года представлены в таблице ниже.

Таблица 7. Социально-экономические показатели развития Ленинградской области за июнь 2018 года.

| | млрд. рублей | | | | |
|---|-------------------|---------------------|---|-------------|--|
| | Абсолютные данные | | В % к соответствующему периоду предыдущего года | | Справочно: январь-июнь 2017 в % к январю-июню 2016 |
| | июнь | январь-июнь | июнь | январь-июнь | |
| Оборот организаций (в действующих ценах) | 211,7 | 1100,1 | 117,9 | 112,6 | 101,5 |
| Индекс промышленного производства, % | x | x | 106,0 | 104,7 | 98,3 |
| Объем работ по виду деятельности "строительство" | 8,5 | 41,3 | 51,0 | 95,0 | 94,7 |
| Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² | 181,5 | 1702,5 | 64,8 | 116,2 | 110,0 |
| Объем услуг по транспортировке и хранению (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах) | 14,9 | 89,6 | 118,2 | 117,7 | 102,8 |
| Объем услуг в сфере телекоммуникаций (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах) | 0,2 | 1,2 | 97,9 | 99,7 | 98,2 |
| Объем продукции сельского хозяйства | 7,5 | 40,3 | 95,5 | 100,3 | 103,2 |
| Оборот оптовой торговли | 44,5 | 229,9 | 91,0 | 91,8 | 99,5 |
| Оборот розничной торговли | 33,6 | 184,6 | 101,5 | 102,3 | 103,6 |
| пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями | 16,5 | 90,0 | 99,1 | 97,8 | 101,9 |
| непродовольственными товарами | 17,1 | 94,6 | 104,1 | 106,9 | 105,3 |
| Оборот общественного питания | 1,4 | 8,1 | 102,6 | 104,9 | 97,4 |
| Объем платных услуг населению | 6,2 | 38,0 | 102,8 | 103,6 | 102,4 |
| Индекс потребительских цен, % | 100,5 | 102,3 ¹⁾ | 102,4 | 102,3 | 102,6 ¹⁾ |

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности за I квартал 2018 года составил к соответствующему периоду 2017 года 106,2%.

Продолжение таблицы 7. Социально-экономические показатели развития Ленинградской области за июнь 2018 года.

| | Абсолютные данные | | В % к соответствующему периоду предыдущего года | | Справочно: январь-май 2017 в % к январю-маю 2016 |
|---|-------------------|------------|---|--------------------|--|
| | май | январь-май | май | январь-май | |
| Численность населения (на 1 июня 2018), тыс. человек | 1821,4 | x | 101,3 ¹⁾ | x | 100,7 ²⁾ |
| Средняя численность работников организации (без субъектов малого предпринимательства), тыс. человек | 383 | 382 | 105,5 | 106,4 | 104,2 |
| Общая численность безработных в возрасте 15-72 лет (январь-июнь), тыс. человек | x | 41,2 | x | 91,0 | 98,3 ³⁾ |
| Уровень безработицы населения в возрасте 15-72 лет (январь-июнь), в % к численности рабочей силы | x | 4,2 | x | x | x |
| Численность официально зарегистрированных безработных (на конец июня 2018), тыс. человек | 3,0 | x | 81,0 | x | 89,6 ⁴⁾ |
| Уровень зарегистрированной безработицы, (на конец июня 2018) в % от численности рабочей силы | 0,3 | x | x | x | x |
| Реальные денежные доходы населения | x | x | 99,6 | 99,3 ⁵⁾ | 102,4 |
| Средняя начисленная заработная плата одного работника | | | | | |
| номинальная, рублей | 42887 | 41431 | 110,0 | 110,6 | 106,3 |
| реальная | x | x | 107,3 | 108,1 | 101,8 |
| Просроченная задолженность по заработной плате (на 1 июля 2018), тыс. рублей | 61113 | x | 71,3 ⁶⁾ | x | 63,1 ⁷⁾ |
| Численность работников, перед которыми имеется просроченная задолженность по заработной плате (на 1 июля 2018), человек | 517 | x | 51,5 ⁶⁾ | x | 36,4 ⁷⁾ |

¹⁾ 1 июня 2018 года к 1 июня 2017 года.

²⁾ 1 июня 2017 года к 1 июня 2016 года.

³⁾ Январь-июнь 2017 года к январю-июню 2016 года (в возрасте 15-72 лет).

⁴⁾ Июнь 2017 года к июню 2016 года.

⁵⁾ С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам (ЕВ-2017) в размере 5 тыс. рублей, произведенной в январе 2017 года в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 года № 385-ФЗ; без учета ЕВ-2017 реальные денежные доходы в январе-мае 2018 года в сравнении с январем-маем 2017 года в Санкт-Петербурге составили 104,5%, в Ленинградской области – 100,4%.

⁶⁾ 1 июля 2018 года к 1 июля 2017 года.

⁷⁾ 1 июля 2017 года к 1 июля 2016 года.

Источник: http://petrostat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/petrostat/resources/6c489000464adbc3a3a7ebedf3e35b80/D0618_01.pdf

7.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Оцениваемое имущество относится к объектам под ведение садоводства. Таким образом, далее проводится анализ рынка загородной недвижимости Ленинградской области.

Обзор рынка загородной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Оценщиком было проведено исследование рынка продажи объектов, сопоставимых с оцениваемым, при этом использовались следующие источники информации:

- интернет-порталы с предложениями по продаже и аренде недвижимости: www.restate.ru, www.avito.ru, <https://spb.barahla.net>, www.cian.ru, www.irr.ru/real-estate и др.;
- агентства недвижимости: «Русский фонд недвижимости», «Адвэкс» и др.;
- иные источники информации.

Сведения о предложениях по наиболее сопоставимым объектам недвижимости с указанием цен предложений и величин арендных платежей представлены в таблицах далее.

В результате было выявлено, что цены предложений земельных участков, наиболее сопоставимых с оцениваемым, находятся в диапазоне от 1 000 руб./кв.м до 1 200 руб./кв.м без учета возможной скидки на торг.

Скидка на торг

По данным интернет-портала некоммерческой организации «Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт»³ по состоянию на 01.07.2018 г. скидка на торг для земельных участков под ведение садоводства на землях сельскохозяйственного назначения может составлять 5-16% (среднее значение – 11%).

³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1539-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2018-goda>

| № | Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования*) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Земли населенных пунктов, для смешанной застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог | 0,89 | 0,95 | 0,92 |
| 2 | Земли населенных пунктов, под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,88 | 0,94 | 0,91 |
| 3 | Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,86 | 0,99 | 0,92 |
| 4 | ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,84 | 0,95 | 0,89 |
| 5 | Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог | 0,82 | 0,93 | 0,87 |
| 6 | Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка | 0,79 | 0,92 | 0,85 |
| 7 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка | 0,81 | 0,92 | 0,86 |

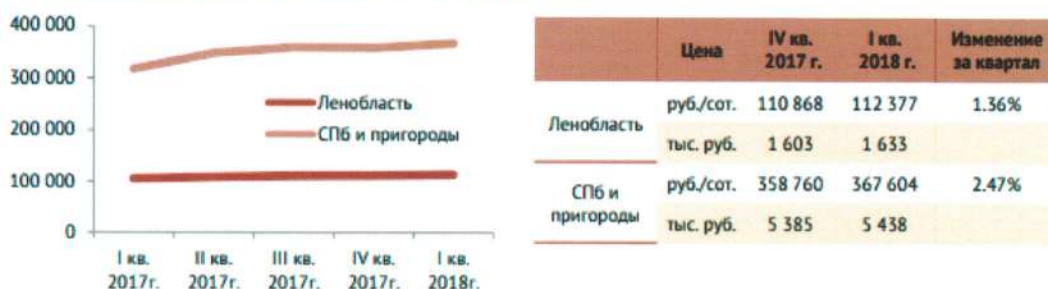
Таблица 8. Предложения по продаже объектов сопоставимых с оцениваемым

| Характеристика объектов | Предложения | | | |
|---|---|---|---|---|
| | ОА № 1 | ОА № 2 | ОА № 3 | ОА № 4 |
| Сделка/предложение | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Передаваемые имущественные права | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Тип объекта | земельный участок | земельный участок | земельный участок | земельный участок |
| Местоположение | Ленинградская обл., Всеволожский р-н, СНТ «Родничковое», уч. № 377 | Ленинградская обл., Всеволожский р-н, СНТ «Родничковое» | Ленинградская обл., Всеволожский р-н, СНТ «Родничковое», уч. № 410 | Ленинградская обл., Всеволожский р-н, СНТ «Родничковое» |
| Удаленность от КАД, км | около 30 | около 30 | около 30 | около 30 |
| Общая площадь, кв.м | 900 | 1 000 | 930 | 1 000 |
| Категория земель | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Разрешенное использование | для ведения садоводства | для ведения садоводства | для ведения садоводства | для ведения садоводства |
| Разработанность | не разработан | не разработан | не разработан | не разработан |
| Наличие строений | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют |
| Инженерная оснащенность | эл-во, водопровод по границе | эл-во, водопровод по границе | эл-во, водопровод по границе | эл-во, водопровод по границе |
| Цена предложения, руб. | 1 000 000 | 1 100 000 | 990 000 | 1 000 000 |
| Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м | 1 111 | 1 100 | 1 065 | 1 000 |
| Источник информации | тел.: (921)962-90-48 | тел.: (911) 777-48-55 | тел.: (911)189-93-50 | тел.: (921)751-19-88 |
| Интернет-ссылка | https://spb.cian.ru/sale/suburban/158369056/ | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_1323612023 | https://spb.cian.ru/sale/suburban/169660306/ | https://www.avito.ru/vsevolzhsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_1708248567 |

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

За прошедший период изменение средней цены предложения на рынке загородных участков без строений по Ленинградской области составило 1,4%, по районам Петербурга и его пригородам 2,5%. Стоимость сотки земли на конец I квартала 2018 года по области составила 112,4 тыс. руб. (в среднем это 1,6 млн руб. за участок), по Петербургу и пригородным районам – 367,6 тыс. руб. (в целом за участок 5,4 млн руб.).

Изменение стоимости участков без построек, руб./сот.



Максимальное количество предложений участков без домостроений Ленинградской области находится в ценовом диапазоне от 20 тыс. до 70 тыс. руб., от 70 тыс. до 120 тыс. руб. и от 120 тыс. до 170 тыс. руб. за сотку, что занимает 25,9%, 29,8%, 20,4% от всего предложения. На рынке земельных участков Петербурга и пригородных районов максимальный объем предложения приходится на диапазон от 150 тыс. до 300 тыс. руб. и от 300 тыс. до 450 тыс. руб. за сотку, что составляет соответственно 26,3% и 25,3% от всего предложения.

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



Самыми дорогими по стоимости участков в Петербурге и пригородных районах являются Курортный и Приморский районы Петербурга. Стоимость земельных участков без построек со статусом ИЖС на конец квартала в среднем составляет 12,2-12,5 млн руб., цена сотки земли – 890,7-992,8 тыс. руб. Участки ИЖС с домовладениями в самых дорогих районах предлагаются в среднем за 23,1-23,2 млн руб., где стоимость самого дома (за вычетом стоимости земли) составляет от 10,7 млн до 10,9 млн руб. (в среднем это от 54,6 тыс. до 55,1 тыс. руб. за кв. м).

Самым дешевым предложением по продаже загородной недвижимости в Ленинградской области (без учета удаленных районов) являются участки Волосовского, Волховского, Киришского, Кингисеппского, Лодейнопольского и Лужского районов. Участок в садоводстве здесь в среднем обойдется от 160 тыс. до 556 тыс. руб. (20,2-43,8 тыс. руб. за сотку).

| Район | Цена участка | | | |
|---------------------|--------------|-----------|-----------|-----------|
| | ИЖС | | Сад-во | |
| | руб./сот. | тыс. руб. | руб./сот. | тыс. руб. |
| Волосовский | 43 002 | 969 | 43 750 | 556 |
| Волховский | 55 262 | 1 117 | 21 907 | 212 |
| Выборгский | 178 029 | 3 712 | 95 764 | 1 052 |
| Гатчинский | 140 284 | 2 894 | 71 364 | 840 |
| Кингисеппский | 49 134 | 1 134 | 34 052 | 352 |
| Киришский | 43 586 | 505 | 20 241 | 160 |
| Кировский | 150 418 | 3 503 | 58 150 | 610 |
| Лодейнопольский | 50 035 | 534 | 24 893 | 306 |
| Ломоносовский | 151 574 | 2 442 | 91 966 | 1 144 |
| Лужский | 32 155 | 540 | 30 285 | 400 |
| Приозерский | 110 911 | 2 060 | 85 249 | 1 121 |
| Тосненский | 120 721 | 2 042 | 60 452 | 622 |
| Всеволожский | 299 591 | 4 896 | 146 737 | 1 860 |
| СПб, Колпинский | 326 323 | 4 960 | 174 445 | 1 080 |
| СПб, Курортный | 890 661 | 12 533 | 425 378 | 3 024 |
| СПб, Петродворцовый | 444 887 | 5 820 | 159 141 | 1 558 |
| СПб, Пушкинский | 510 799 | 6 880 | 268 792 | 1 818 |
| СПб, Выборгский | 630 795 | 7 893 | 247 490 | 2 039 |
| СПб, Красносельский | 312 482 | 4 208 | 173 316 | 1 462 |
| СПб, Приморский | 992 838 | 12 201 | 415 455 | 2 720 |

Источник: <https://gazeta.bn.ru/articles/2018/04/12/245425.html>.

Ценообразующие факторы

- местоположение — для объектов загородной недвижимости важным является как глобальное местоположение (район расположения), так и локальное (удаленность от водоемов, ж/д станций, трассы, качество подъездных путей);
- общая площадь — при продаже объектов большой площади, собственники готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т. е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр;
- разработанность — разработанные участки как правило стоят дороже, т.к. покупателю не придется нести дополнительные денежные и временные затраты;

- наличие либо возможность подключения к сетям инженерных коммуникаций — важным параметром для покупателей, приобретающих землю с целью застройки, является наличие коммуникаций вблизи или по границе участка. Особо ценятся участки, для которых договоры на подключения уже заключены.
- наличие или отсутствие на земельном участке строений (сооружений) — если на участке есть строения (сооружения), предназначенные под снос, то стоимость участка изменяется в сторону уменьшения, т.к. потенциальный покупатель понесет дополнительные издержки, связанные со сносом строений (сооружений). Наличие на участке строений (сооружений), годных к использованию, влияет на стоимость в большую сторону.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 13 ФСО №7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется посредством проведения анализа по следующим критериям:

- ✓ физическая возможность — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- ✓ юридическая разрешенность — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- ✓ финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- ✓ максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую величина объекта оценки.

ФИЗИЧЕСКАЯ ОСУЩЕСТВИМОСТЬ

Рассматриваемый фактор диктуется физическими характеристиками самого земельного участка (местоположение, размер участка, форма, инженерно-геологические параметры грунтов и т.д.). Для определения параметров улучшений, которые можно возвести на оцениваемом земельном участке, необходимо проведение инженерно-геологического и гидрогеологического обследования территории для определения несущей способности грунтов и исследования воздействия проводимых строительных работ на прилегающую застройку.

Оценщик самостоятельно не проводил геологическую экспертизу участка, в его распоряжении не имеется информации о результатах подобных обследований, проведенных иными организациями.

В дальнейшем Оценщик будет исходить из того, что при реализации, удовлетворяющих рассматриваемым далее критериям, вариантов использования земельного участка, препятствий физического характера на данной территории не возникнет.

ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАВОМОЧНОСТЬ

При рассмотрении вариантов возможного использования земельного участка в первую очередь следует учитывать также целевое назначение, текущее использование, существующие ограничения и обременения, экологическое законодательство и т.п.

Категория земель рассматриваемого участка — земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование — для ведения садоводства.

Учитывая разрешенное использование земельного участка, а также характеристики местоположения оцениваемого земельного участка иные функции кроме ведения садоводства не рассматриваются.

В связи с вышеизложенным Оценщик принимает данный вариант использования земельного участка финансово оправданным и максимально эффективным.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективный вариант использования оцениваемого земельного участка — для ведения садоводства.

В связи с вышесказанным дополнительные расчеты не проводились.

9. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1. АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Последовательность оценки рассматриваемого недвижимого имущества в рамках затратного подхода:

- определение рыночной стоимости незастроенных земельных участков или участка застройки;
- расчет затрат на воспроизводство (замещение) объектов недвижимого имущества;
- определение величины прибыли инвестора;
- увеличение затрат на воспроизводство (замещение) на величину прибыли инвестора и получение таким образом стоимости зданий и сооружений в состоянии без износа и устаревания;
- расчет величины накопленного износа зданий и сооружений за счет их физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устаревания;
- определение рыночной стоимости Объекта оценки как суммы стоимости зданий и сооружений, уменьшенной на величину накопленного износа, и рыночной стоимости прав на землю.

Объектом оценки является незастроенный земельный участок. При оценке земельных участков затратный подход не применяется.

Более подробно описание затратного подхода и обоснование отказа от его использования представлено в разделе 10 Отчета.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 12 ФСО № 1, сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам Объекта оценки и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;

- расчет рыночной стоимости Объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки:
 - ✓ корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
 - ✓ приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Для применения сравнительного подхода, на первом этапе было проведено маркетинговое исследование с целью отбора осуществленных сделок или предложений по продаже объектов, максимально сопоставимых с рассматриваемым недвижимым имуществом.

Оценщику удалось найти достаточное количество предложений о продаже объектов, схожих с исследуемым по основным технико-экономическим характеристикам. Найденное количество аналогов позволяет получить достаточно обоснованные результаты.

Таким образом, для определения величины рыночной стоимости Объекта оценки применялся сравнительный подход. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения сравнительного подхода представлено в разделе 11 настоящего Отчета.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Согласно п.15 ФСО №1, доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Согласно п.16 ФСО №1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Объектом оценки является земельный участок, имеющий разрешенное использование — для ведения садоводства, что предполагает его использования в личных целях, а не для извлечения прибыли. В связи с вышесказанным Оценщик считает целесообразным отказаться от применения методов доходного подхода.

Более подробно описание доходного подхода и обоснование отказа от его использования представлено в разделе 12 Отчета.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период. Данный подход в оценке может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта. При этом оценивают стоимость нового строительства оцениваемого объекта недвижимости, затем вычитают из нее сумму оцененного износа, включающую физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревания. К сумме, полученной таким образом, прибавляется рыночная стоимость прав на землю.

Согласно Методическим рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков (Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568_р), «элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения», где, в свою очередь, метод выделения основан на сравнительном подходе, а метод остатка — на доходном. Таким образом, для нахождения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка затратный подход не применим.

Таким образом, для нахождения стоимости оцениваемого земельного участка затратный подход не применялся.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

11.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Согласно п. 10 ФСО № 1, объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, 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.

Оцениваемое имущество представляет собой земельный участок общей площадью 964 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массив «Блудное», СНТ «Родничковое», уч. 246, с кадастровым номером 47:07:0923002:107.

Правила отбора аналогов для проведения расчетов

Принимая во внимание характеристики рассматриваемых объектов, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов для Объекта оценки:

- ✓ тип объекта — незастроенные неразработанные земельные участки;
- ✓ категория земель/ разрешенное использование — земли сельскохозяйственного назначения/ для ведения садоводства;
- ✓ местоположение — Ленинградская обл., Всеволожский р-н, СНТ «Родничковое»;
- ✓ общая площадь — от 900 кв.м. до 1 100 кв.м.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

В ходе поиска аналогов Оценщиком был осуществлен анализ следующих источников информации: интернет-порталы недвижимости (www.avito.ru, www.emls.ru, <http://irr.ru>, <http://www.cian.ru> и др.).

Количество найденных аналогов достаточно для формирования репрезентативной выборки для расчетов и дальнейшего анализа, с последующими корректировками на различие в характеристиках объектов-аналогов и оцениваемого имущества. Данные по сопоставимым объектам с указанием источников их получения представлены в таблице далее.

В результате в качестве аналогов было отобрано 4 объекта. Копии интернет-страниц представлены в Приложении II к настоящему Отчету.

Оценщик принимает все указанные в объявлениях данные по аналогам в качестве достоверных, а также предполагает, что рассматриваемые аналоги предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств.

Характеристики Объекта оценки и объектов-аналогов, а также расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблица в конце настоящего раздела.

Карта расположения Объекта оценки и объектов-аналогов приведена на рисунке далее.

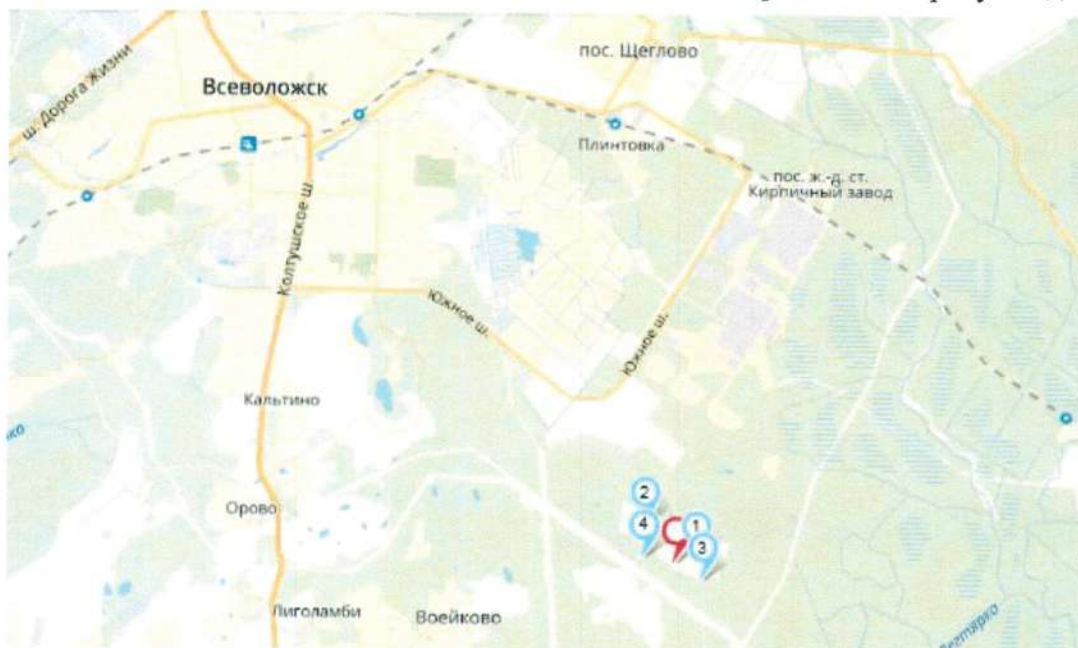


Рис. 2. Местоположение Объекта оценки (обозначено красным флажком) и объектов-аналогов (обозначено голубыми флажками с соответствующими номерами)

11.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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),
- сочетания количественных и качественных методов.

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.

В рамках текущего раздела использовался метод последовательных корректировок. Данный метод позволяет при наличии достаточного числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

МЕТОД ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНЫХ КОРРЕКТИРОВОК

В рамках данного метода рыночная стоимость объекта недвижимости определяется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым четырем элементам сравнения (первой группе элементов сравнения):

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- условия рынка;
- условия продажи.

Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$C_i = C_{i-1} \times (1 + k_i'),$$

где

C_i, C_{i-1} — цена объекта-аналога после корректировки по i -му и $(i-1)$ -му элементу сравнения,

k_i' — корректировка по i -му элементу сравнения из первой группы, %.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе — остальным элементам сравнения, учитывающим различия в местоположении, физических характеристиках и т.д. Сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения по формуле:

$$C_c = \sum_{j=1}^N q_j * C_j^{OA}$$

где

C_c — рыночная стоимость права собственности на оцениваемый объект, руб./ед. сравнения;

N — количество объектов-аналогов;

j — порядковый номер объекта-аналога;

q_j — весовой коэффициент объекта-аналога;

C_j^{OA} — скорректированная цена объекта-аналога, руб./ед. сравнения.

Скорректированные стоимости объектов-аналогов C_j^{OA} вычисляются путем применения корректировок к рыночной стоимости j -го объекта-аналога в последовательном порядке, при этом порядок следования корректировок друг за другом определяется их значимостью и влиянием на стоимость объекта недвижимости. Размер корректировок также определяется по рыночным данным.

В условиях незначительного разброса между скорректированными показателями удельных стоимостей объектов-аналогов весовые коэффициенты распределяются на уровне среднего значения.

11.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22 ФСО № 7, 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.

При принятии решений о заключении сделок по покупке объектов недвижимости участники рынка оперируют, прежде всего, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади помещения (руб./кв.м.). Данный показатель является универсальным для рассматриваемого сегмента рынка, используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами.

11.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22 ФСО № 7, 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;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

В качестве элементов сравнения используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

Выбор прочих элементов сравнения осуществлялся Оценщиком с учетом позиционирования оцениваемого земельного участка в качестве земельного участка для ведения садоводства и информации, полученной по результатам анализа рынка (см. раздел 7 настоящего Отчета), а также сопоставления характеристик оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов.

В результате в расчете рыночной стоимости объектов недвижимости была учтена только скидка на торг, по всем прочим ценообразующим факторам Оценщик различий не обнаружил.

11.5. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Корректировки по первой группе элементов характеризуют отличия аналогов от оцениваемого имущества с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно. При этом последовательность корректировок не влияет на итоговый результат.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения)

Качество передаваемых прав при проведении сделок с объектами недвижимости учитывает наличие обременений и отличий в правах, приводящих к изменению стоимости объектов.

В результате сделки у Объекта оценки и всех объектов-аналогов будет передаваться право собственности. Таким образом, корректировка не требуется.

Условия финансирования

Цены сделок с объектами недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования.

Например, влияние на цену объекта недвижимости может оказывать кредитование сделки продавцом, предполагающее нерыночный уровень процентной ставки. Также отличаться цены могут в случае использования в сделке бартерных схем.

Нерыночных условий финансирования у аналогов не выявлено, таким образом, корректировка на отличие в условиях финансирования не проводилась.

Условия продажи

Корректировки на условия продажи обычно вводятся в случае выявления особых обстоятельств, сопутствующих сделке, например, в случае срочного характера продажи, сделки между аффилированными лицами и пр.

Особых условий продажи у аналогов не выявлено, ввиду чего корректировка на условия аренды не проводится.

Условия рынка

Цены на рынке недвижимости с течением времени изменяются с учетом общеэкономических тенденций, принятия новых законодательных норм, колебаний спроса и предложения в рассматриваемых сегментах.

Аналоги, используемые в расчетах, выставлялись в августе 2018 г. Дата оценки — 09.08.2018. Таким образом, проведение корректировки на изменение цен за период с даты предложения до даты оценки не требуется.

Поскольку у аналогов известны только цены предложения, для определения рыночной стоимости необходимо ввести корректировку на отличие цен предложения от цен сделок (скидка на торг).

Скидка на торг определялась на основании данных, интернет-портала некоммерческой организации «Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт»⁴ (копия страницы приведена в разделе 7 настоящего Отчета).

По состоянию на 01.07.2018 г. скидка на торг для земельных участков под ведение садоводства на землях сельскохозяйственного назначения может составлять 5-16% (среднее значение – 11%).

Учитывая тенденции рынка, развитость инженерной инфраструктуры в населенном пункте, близкое расположение к Санкт-Петербургу, Оценщик принял решение использовать минимальное значение диапазона. Таким образом, скидка на торг составила 5%.

Проведение корректировок, а также расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта, представлены в таблице ниже.

⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1539-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2018-goda>

Таблица 9. Характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

| Характеристика объектов | Объект оценки | Предложения | | | |
|---|--|---|---|---|---|
| | | ОА № 1 | ОА № 2 | ОА № 3 | ОА № 4 |
| Сделка/предложение | сделка | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Дата сделки/предложения | 09.08.2018 | август (до даты оценки) 2018 | август (до даты оценки) 2018 | август (до даты оценки) 2018 | август (до даты оценки) 2018 |
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Условия продажи | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Тип объекта | земельный участок | земельный участок | земельный участок | земельный участок | земельный участок |
| Передаваемые права | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Местоположение | Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массив «Блудное», СНТ «Родничковое», уч. № 246 | Ленинградская обл., Всеволожский р-н, СНТ «Родничковое», уч. № 377 | Ленинградская обл., Всеволожский р-н, СНТ «Родничковое» | Ленинградская обл., Всеволожский р-н, СНТ «Родничковое», уч. № 410 | Ленинградская обл., Всеволожский р-н, СНТ «Родничковое» |
| Удаленность от КАД, км | около 30 | около 30 | около 30 | около 30 | около 30 |
| Общая площадь, кв.м | 964 | 900 | 1 000 | 930 | 1 000 |
| Категория земель | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Разрешенное использование | для ведения садоводства | для ведения садоводства | для ведения садоводства | для ведения садоводства | для ведения садоводства |
| Разработанность | не разработан | не разработан | не разработан | не разработан | не разработан |
| Наличие строений | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют |
| Инженерная оснащенность | эл-во, водопровод по границе | эл-во, водопровод по границе | эл-во, водопровод по границе | эл-во, водопровод по границе | эл-во, водопровод по границе |
| Цена предложения, руб. | - | 1 000 000 | 1 100 000 | 990 000 | 1 000 000 |
| Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м | - | 1 111 | 1 100 | 1 065 | 1 000 |
| Источник информации | - | тел.: (921)962-90-48 | тел.: (911) 777-48-55 | тел.: (911)189-93-50 | тел.: (921)751-19-88 |
| Интернет-ссылка | - | https://spb.cian.ru/sale/suburban/158369056/ | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_1323612023 | https://spb.cian.ru/sale/suburban/169660306/ | https://www.avito.ru/sevolozhsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_1708248567 |

Таблица 10. Проведение корректировок и расчет стоимости

| Наименование корректировок | Объект оценки | Объекты-аналоги | | | |
|---|---------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|
| | | ОА № 1 | ОА № 2 | ОА № 3 | ОА № 4 |
| Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м | - | 1 111 | 1 100 | 1 065 | 1 000 |
| Корректировки по первой группе | | | | | |
| Условия рынка | сделка | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Изменение в % | - | -5% | -5% | -5% | -5% |
| Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м | - | 1 056 | 1 045 | 1 011 | 950 |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв.м | | | | | 1 015 |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. | | | | | 978 905 |

11.6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ,
ПОЛУЧЕННОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость земельного участка общей площадью 964 кв.м, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массив «Блудное», СНТ «Родничковое», уч. 246, с кадастровым номером 47:07:0923002:107, полученная сравнительным подходом, на дату оценки 09.08.2018 г. с учетом округления составляет:

1 000 000

(Один миллион) рублей.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Доходный подход определяет стоимость объектов недвижимости приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки.

При этом выдвигается предположение о том, что потенциальный собственник не заплатит за оцениваемый объект сумму большую, нежели та, которую составляет текущая стоимость реальных доходов от его эксплуатации, которую он сможет получить в будущем.

Данный подход в оценке считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотиваций покупателя, поскольку, приобретая комплекс объектов, он вкладывает деньги не в набор активов, а в поток будущих доходов, позволяющий ему окупить вложенные средства и получить прибыль большую, нежели он получит, вложив свои средства иначе.

В соответствии с Распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 № 568-р при определении рыночной стоимости права собственности на земельные участки в рамках доходного подхода, возможно использование трех методов:

- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Все вышеуказанные методы применяются для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Объектом оценки является земельный участок, имеющий разрешенное использование – для ведения садоводства, что предполагает его использование в личных целях, а не для извлечения прибыли.

В связи с вышесказанным Оценщик считает целесообразным отказаться от применения методов доходного подхода.

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

13.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость рассчитывалась с использованием только сравнительного подхода (затратный и доходный подходы не применялись по причинам, указанным в разделах 11 и 13 настоящего Отчета). Поэтому согласование результатов расчетов не требуется.

13.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки 09.08.2018 г. с учетом округления составляет:

1 000 000
(Один миллион) рублей.

13.3. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ, ПО ЕГО МНЕНИЮ, МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

Согласно Заданию на оценку, суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость, не приводится.

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ

По итогам проведения оценки Оценщик подтверждает следующие факты:

- все изложенные в настоящем Отчете сведения достоверны;
- выполненный в отчете анализ и полученные результаты оценки являются непредвзятым профессиональным суждением Оценщика, ограниченным только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничительных условий;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в Объекте оценки, не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения оговоренной величины стоимости;
- анализ и выводы Оценщика получены и Отчет об оценке составлен в полном соответствии с законодательством, действующим в Российской Федерации на дату оценки.

В результате проведения оценки Оценщик установил, что итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на 09.08.2018 г. с учетом округления составляет:

1 000 000
(Один миллион) рублей.

Оценщик
Шиков Константин Сергеевич



15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

15.1. НОРМАТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
4. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
5. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
9. Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
10. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».

15.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки», 1996 — 2015.
2. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. — М.: «Маросейка», 2009.
3. Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости имущества. — М.: Финансы и статистика, 2008.
4. Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов / Асват Дамодаран; Пер. с англ. — 6-е изд. — М.: Альпина Паблишерз, 2010.
5. Озеров Е. С. Экономическая оценка объектов гражданских прав. Научно-методические рекомендации. СПб., ООО «Копи-Р Групп», 2012.

6. Озеров Е. С. Экономический анализ и оценка недвижимости. — СПб.: Издательство «МКС», 2007.

7. Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость. — СПб.: МКС, 2000.

15.3. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

1. Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Том II) под редакцией Л.А. Лейфера (Нижний Новгород, 2017).

2. Интернет-источники (точные ссылки на сайты представлены по тексту настоящего Отчета).

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 08.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | |
|---|--|
| Земельный участок | |
| Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> : _____ |
| 14.05.2018 № 47/000/124/2018-1581 | Всего разделов: _____ |
| Кадастровый номер: | 47-07-092.3002:107 |
| Номер кадастрового квартала: | 47-07-092.3002 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 29.06.2009 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Кадастровый номер: 107 |
| Адрес: | Ленинградская область, Всеволожский район, массив "Блудное", СНТ "Родничковое", уч. №246 |
| Площадь: | 964 кв. м |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 578910.92 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Категория земель: | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Виды разрешенного использования: | для ведения садоводства |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | данные отсутствуют |
| Получатель выписки: | Зенкин Иван Павлович |
| НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ №1 <small>(полное наименование должности)</small> | Шиббаева А. С. <small>(подпись) (инициал, фамилия)</small> |

М.П.

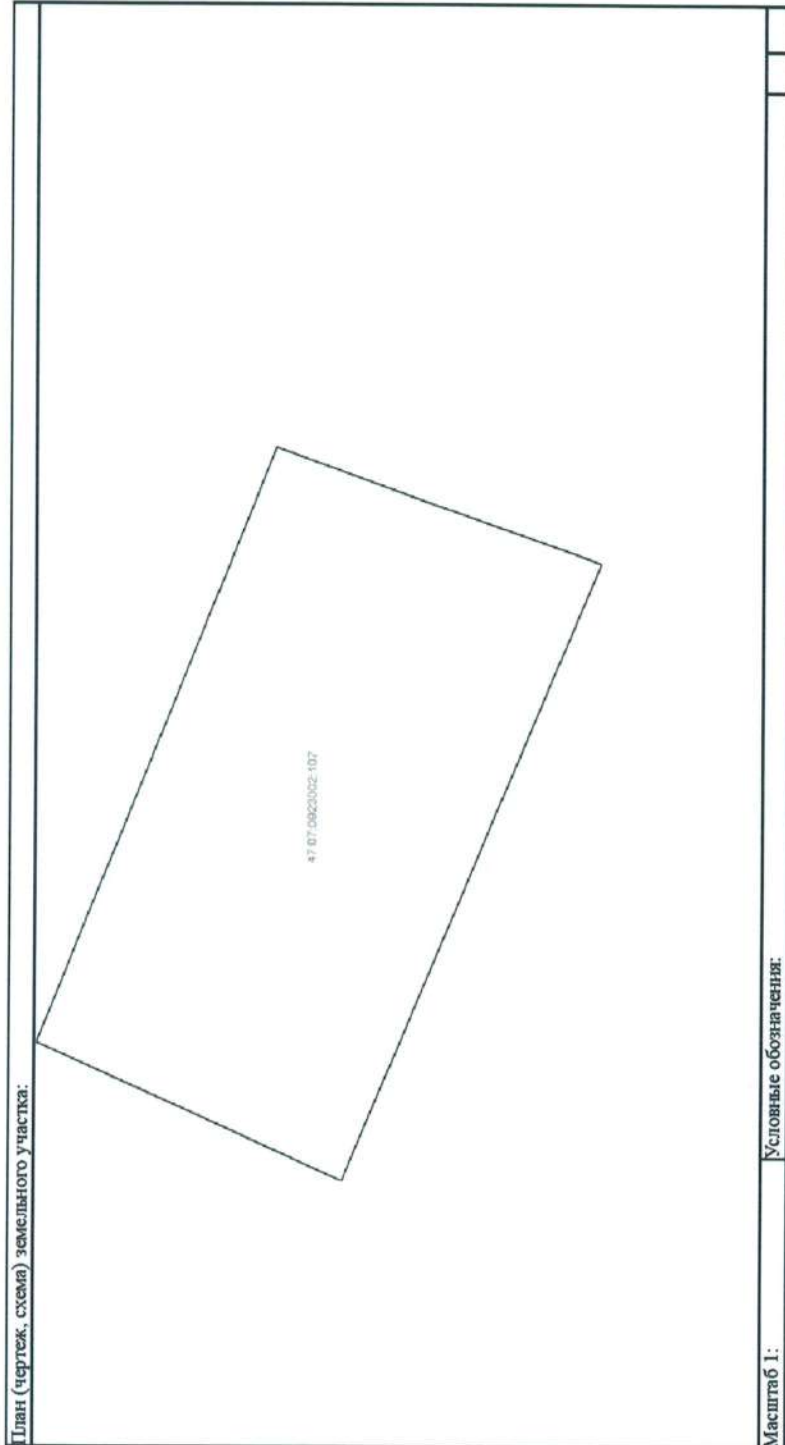
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 2

| | |
|--|---|
| Земельный участок | |
| Лист № _____ Раздела 2 | Всего листов раздела 2: _____ |
| (лист объекта недвижимости) | |
| 14.05.2018 № 47/000/124/2018-1581 | Всего разделов: _____ |
| Кадастровый номер: _____ | 47-07-092.3002-107 |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 1.1. Колотогов Олег Леонидович |
| 3. Документы-основания: | 2.1. Собственность, № 47-07:0923002:107-47/012/2017-2 от 30.06.2017 |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 3.1. сведения не представляются |
| вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий по отчуждению земельного участка |
| дата государственной регистрации: | 21.11.2017 |
| номер государственной регистрации: | 47-07:0923002:107-47/012/2017-3 |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: | данные отсутствуют |
| 4.1.1. объект: | данные отсутствуют |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: | данные отсутствуют |
| основание государственной регистрации: | Отделение о принятии обеспечительных мер по делу № А56--95535/2015/сд.1 от 18.10.2017, выданный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ №1 | |
| (подпись) | |
| М.П. | |
| Шиббаева А. С. | |
| (подпись, фамилия) | |

Раздел 3
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

| | |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| Земельный участок | |
| Лист № _____ | Всего листов раздела 3: _____ |
| 14.05.2018 № 47/000/124/2018-1581 | Всего разделов: _____ |
| Кадастровый номер: | 47:07:0923002:107 |



| | |
|---|----------------|
| Начальник отдела подготовки сведений №1 | Шиббаева А. С. |
| (подпись) | (подпись) |

М.П.



4109/2018-333050(2)



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52
<http://www.spb.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург
27 июня 2018 года

Дело № А56-95535/2015/сд.1

Резолютивная часть определения объявлена «05» июня 2018 года. Полный текст определения изготовлен «27» июня 2018 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

в составе: судьи Роговой Ю.В.

при ведении протокола судебного заседания секретарем Черкасова Н.В.

рассмотрев в судебном заседании заявление по делу о несостоятельности (банкротстве) индивидуального предпринимателя Саркисяна Мелика Юриковича (ИНН 782700001606, ОГРНИП 304784332900041)

об оспаривании сделки должника

Заявитель: финансовый управляющий Зенкин И.П.

Ответчик: Колногоров Олег Леонидович

при участии:

согласно протоколу судебного заседания

установил:

ООО «Управляющая компания «Мегаполис консалтинг» (далее – кредитор, заявитель) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением о признании индивидуального предпринимателя Саркисяна Мелика Юриковича (далее – должник, ИП Саркисян М.Ю.) несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области, резолютивная часть которого объявлена 22.03.2016, в отношении индивидуального предпринимателя Саркисяна Мелика Юриковича введена процедура реструктуризации долгов гражданина, финансовым управляющим утвержден Зенкин Иван Павлович.

Указанные сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» 09.04.2016.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 15.02.2017 в отношении ИП Саркисяна М.Ю. введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден Зенкин Иван Павлович.

Указанные сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» №38 от 04.03.2017.

14.07.2017 в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области поступило заявление финансового управляющего Зенкина И.П. о признании недействительной сделки, заключенной 30.06.2017 между Саркисяном М.Ю. и Колногоровым О.Л. по отчуждению имущества должника – земельного участка,

расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив Блудное, СНТ «Родничковое», уч. 246, кадастровый или условный номер: 47:07:0923002:107; о применении последствий недействительности сделки в виде возврата в конкурсную массу вышеуказанного земельного участка.

Определением суда от 16.10.2017 заявление принято арбитражным судом к производству с назначением к рассмотрению в судебном заседании на 16.01.2018.

Распоряжением заместителя председателя Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.11.2017, руководствуясь статьей 18 АПК РФ дело № А56-95535/2015, находящееся в производстве судьи Казарян К.Г., передано в производство судьи Роговой Ю.В.

15.11.2017 в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от кредитора ПАО АКБ «Авангард» поступил отзыв на заявление финансового управляющего, в котором кредитор просит признать сделку Саркисяна М.Ю. по отчуждению земельного участка № 246, кадастровый номер 47:07:0923002:107, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив Блудное, СНТ «Родничковое», в пользу Колногорова О.Л., недействительной и применить последствия недействительности этой сделки в виде возврата имущества в конкурсную массу.

В судебном заседании 16.01.2018 представитель Колногорова О.Л. ходатайствовал об отложении судебного заседания.

Представитель финансового управляющего возражал против отложения судебного заседания.

Определением суда от 16.01.2018 судебное заседание отложено на 13.03.2018.

До начала судебного заседания от финансового управляющего Зенкина И.П. поступило заявление об уточнении просительной части заявления, в котором просит признать сделку, заключенную 30.06.2017 между должником Саркисяном М.Ю. и Колногоровым О.Л., по отчуждению имущества должника земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив Блудное, СНТ «Родничковое», уч. 246, кадастровый или условный номер 47:07:0923002 недействительной и применить последствия недействительности в виде возвращения в имущественную массу Саркисяна М.Ю. земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив Блудное, СНТ «Родничковое», уч. 246.

Представитель ответчика представил ходатайство о запросе документов, касающихся сделки, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

Определением суда от 13.03.2018 судебное заседание отложено на 17.04.2018, к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

До начала судебного заседания из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области поступили запрашиваемые судом документы.

В ходе судебного заседания Колногоровым О.Л. представлен отзыв на заявление финансового управляющего, в котором просит отказать в удовлетворении заявления по мотивам, изложенным в отзыве.

Представитель должника против удовлетворения заявления возражал.

Определением суда от 17.04.2018 судебное заседание отложено на 05.06.2018.

В ходе судебного заседания представитель финансового управляющего поддержал заявленное требование, изложил правовую позицию.

Уточнения судом приняты.

Представителем Колногорова О.Л. заявлено ходатайство об отложении судебного заседания.

Представителем должника ходатайство об отложении поддержано.

Представитель финансового управляющего против отложения судебного заседания возражал.

Рассмотрев заявление финансового управляющего, арбитражный суд пришел к следующим выводам.

В силу пункта 1 статьи 213.25 Закона о банкротстве все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 названной статьи.

Особенности реализации имущества гражданина установлены статьей 213.26 Закона о банкротстве, в силу пункта 1 которой в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 настоящего Федерального закона.

Пунктом 3 названной статьи предусмотрено, что имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном Законом о банкротстве.

Имущество должников - индивидуальных предпринимателей и утративших этот статус граждан, предназначенное для осуществления ими предпринимательской деятельности, подлежит продаже в порядке, установленном Законом о банкротстве в отношении продажи имущества юридических лиц (пункт 4 статьи 213.1 Закона о банкротстве).

Частью 1 статьи 61.1. Закона о банкротстве предусмотрено, что сделки, совершенные должником или другими лицами за счет должника, могут быть признаны недействительными в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, а также по основаниям и в порядке, которые указаны в Законе о банкротстве.

В пункте 4 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 №63 разъяснено, что судам следует иметь в виду, что предусмотренные статьями 61.2 и 61.3 Закона о банкротстве основания недействительности сделок влекут оспоримость, а не ничтожность соответствующих сделок.

В связи с этим в силу статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) такие сделки по указанным основаниям могут быть признаны недействительными только в порядке, определенном главой III.1 Закона о банкротстве.

Наличие у сделки, на которой основывается требование финансовый управляющий, оснований для признания ее недействительной в соответствии со статьями 61.2 или 61.3 Закона о банкротстве не может использоваться в качестве возражения при установлении этого требования в деле о банкротстве, а дает только право на подачу соответствующего заявления об оспаривании сделки в порядке, определенном этой главой.

В то же время наличие в Законе о банкротстве специальных оснований оспаривания сделок, предусмотренных статьями 61.2 и 61.3, само по себе не препятствует суду квалифицировать сделку, при совершении которой допущено злоупотребление правом, как ничтожную (статьи 10 и 168 ГК РФ), в том числе при рассмотрении требования, основанного на такой сделке.

Пунктом 2 статьи 168 ГК РФ предусмотрено, что сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

При этом, из материалов дела следует, что по договору купли-продажи земельного участка от 25.05.2017 должником произведено отчуждение земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив Блудное, СНТ «Родничковое», уч. 246, кадастровый или условный номер: 47:07:0923002:107, в пользу Колногорова Олега Леонидовича.

30.06.2017 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области произведена государственная регистрация права собственности за номером 47:07:0923002:107-47/012/2017-2.

Таким образом, как заключение оспариваемого договора, так и его исполнение совершены ответчиком и должником уже после введения процедуры реализации имущества гражданина в отношении должника с нарушением требований Закона о банкротстве к порядку реализации имущества должника.

Принимая во внимание нарушение требований Закона о банкротстве к порядку реализации имущества должника, арбитражный суд приходит к выводу, что в силу пункта 2 статьи 168 ГК РФ оспариваемая сделка является ничтожной, так как нарушает права иных кредиторов должника, в связи с чем, заявленные требования подлежат удовлетворению.

При этом, в силу норм Закона о банкротстве информация о введении процедуры реализации имущества является публичной, и может быть обнаружена лицом, действующим разумно и добросовестно, в связи с чем арбитражный суд приходит к выводу, что Колногоров О.Л. знал или должен был знать о введении процедуры реализации имущества гражданина в отношении должника.

Принимая во внимание, что в материалы дела не представлены доказательства передачи денежных средств в счет оплаты земельного участка, арбитражный суд применяет одностороннюю реституцию в виде возврата земельного участка в конкурсную массу должника.

Руководствуясь статьями 184, 185 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 61.1., 61.3., 61.8., 61.9. Федерального закона Российской Федерации «О несостоятельности (банкротстве)», Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

ОПРЕДЕЛИЛ:

В удовлетворении ходатайства Колногорова Олега Леонидовича об отложении судебного заседания отказать.

Признать недействительным договор купли-продажи земельного участка от 25.05.2017, заключенный между Саркисяном Меликом Юриковичем и Колногоровым Олег Леонидовичем.

Применить последствия недействительности в виде возвращения в конкурсную массу Саркисяна М.Ю. земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив Блудное, СНТ «Родничковое», уч. 246, с кадастровым номером 47:07:0923002:107.

Определение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течении десяти дней со дня вынесения определения.

Судья

Ю.В. Рогова

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2


Источники рыночной и общей информации

Защищено | <https://spb.cian.ru/sale/suburban/158369056/>

Участок, 9 сот.

Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское городское поселение, Родничковое СНТ [На карте](#)

В избранное | [Поделиться](#) | [Понадобиться](#)



Площадь: **9 сот.** Статус земли: **Садоводство**

Продается участок 377 в садоводстве "Родничковое", 9соток, электричество, водопровод, охрана. В садоводстве развитая инфраструктура.


Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 952 242-34-80, +7 921 962-90-48

www.avito.ru/sankt-peterburg/ozemelnye_sobastki/vuchastok_10_sot_dnp_1323612023

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

№ 1323612023, размещено 08 августа в 16:39 | 633 (+7)

Добавить в избранное | Добавить заметку



8 911 777-48-55

Написать сообщение

Елена
 Частное лицо
 На Авито с октября 2011
 Завершено 37 объявлений

Адрес: Санкт-Петербург, улица Коммуны, 50


ПРИТВОЖИТЕЛИ

НОВЫЙ ДОМ
 КВАРТИРА
 С ОТДЕЛКОЙ

3,2

Летние цены на участки
Выргорский р.п.

fait-group.ru



Расстояние до города: 15 км. Площадь: 10 сот.

Адрес: Санкт-Петербург, улица Коммуны, 50 [Посмотреть карту](#)

Продается участок в СНТ Родничковое, Всеволожский район в развивающемся садоводстве с коттеджной застройкой, с зимним водопроводом, освещением улиц, детской и спортивной площадкой. Садоводство охраняемое, на въезде шлагбаум, въезд - строго по пропускам. Идут переговоры по устройству газоснабжения. До центра Всеволожска 5 км, до Санкт-Петербурга 15 км. Магазин в садоводстве. Почти все живут круглый год. Рядом лес. Есть лесное озеро и карьер. Рядом Коркинские озера и Ждановские озера. Воейгово через лес 1.5 км. Сделан черновой въезд (труба и кирпич битый), участок предпоследний на линии, перед лесом. Собственник.


Защищено | <https://spb.cian.ru/sale/suburban/169660306/>

Участок, 9,5 сот.

Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское городское поселение, Родничковое СНТ

990 000 ₽ +104 211 ₽/сот.

Владислав Егоров
 Социальные программы



Площадь: 9.5 сот. Статус земли: Садоводство

EMLS ID 155362. Охраняемый коттеджный поселок Родничковое, 6 км от Всеволожска. Центральный водопровод к участку+ электричество 4+4 кВт. По соседству виллиные коттеджи. Для постоянного проживания. До Всеволожска 6км. Участок ровный, сухой, интернет. В садоводстве охраня, видеонаблюдение, детская площадка, хороший круглогодичный подъезд. Многие живут постоянно, возможна прописка.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 911 189-95-50

Защищено | https://www.avito.ru/vsevolozhsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_1708248567

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

№ 1708248567, размещено 24 июля в 09:36 • 209 (+3)

1 000 000 ₽

8 921 751-19-88

Написать сообщение

Оксана
 Частное лицо
 На Авито с 24 июля 2018

Адрес: Всеволожск, Ленинградская область, Южное шоссе, массив Блудное, СНТ Родничковое

Расстояние до города: 15 км; Площадь: 10 сот.

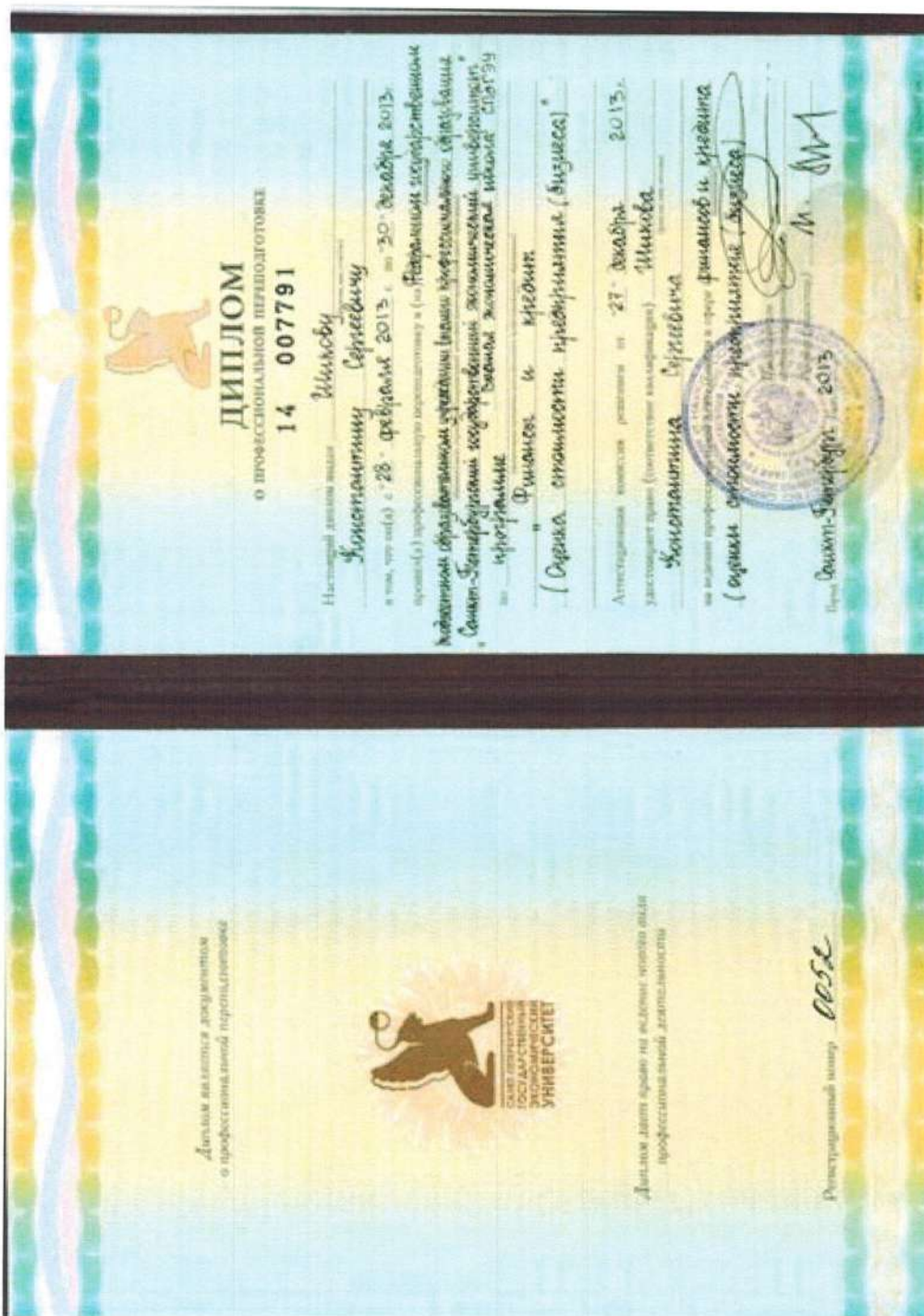
Адрес: Всеволожск, Ленинградская область, Южное шоссе, массив Блудное, СНТ Родничковое

Всеволожский р-он, массив Блудное, СНТ Родничковое. Продам сухой участок 10 сот. Участок был раскорчеван, но сейчас зарос, правильной формы, находится в тихой части садоводства, рядом с лесом. На участке есть электричество и круглогодичный водопровод с питьевой водой, в этом году планируется проведение газа. Многие соседи живут постоянно. Садоводство охраняемое, на въезде шлагбаум, въезд - строго по пропускам. В садоводстве прекрасная детская площадка, круглогодичный магазин. Отличное место для постоянного проживания и дачного отдыха на свежем воздухе в окружении хвойных лесов, до центра Всеволожска 5 км, до Санкт-Петербурга 15 км. Рядом Ждановские озера. Лучшая цена в садоводстве со всеми коммуникациями! В этом направлении: Змеиный, Рахья, Проба, Углово, Корнево, Щеглово, Плитовка, Романовка, Всеволожск, Кальтино, Орово, Колтуши, Разметалево, Тавры, Вирки.

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ BASMANNYS.RU ЗАКЛЮЧЕНА АО «ВЕДОМСТВО-КАПИТАЛ» ФИНАНСОВЫЙ ПАРТНЕР БАНК ВТБ (ПАО) АКЦИЯ ДЕЙСТВУЕТ С 01.08 ДО 31.08.2018.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

Копии документов, удостоверяющих право на осуществление оценочной деятельности



ПОЛИС / ДОГОВОР № 7862R/776/00027/8
 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
 ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



«09» апреля 2018 г.

Санкт-Петербург
 Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.

Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование» в лице Руководителя Управления страхования имущества и ответственности Блока корпоративных продаж Санкт-Петербургского филиала АО «АльфаСтрахование» Ицковского К.А., действующего на основании Доверенности № 1862/18 от 12.02.2018 года

СТРАХОВАТЕЛЬ

Шиков Константин Сергеевич

Является членом профессионального объединения оценщиков Ассоциация СРО «НКСО» регистрационный № 02253 от 22.05.2014

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «14» апреля 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут «13» апреля 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ФРАНШИЗА

Варианты страховой суммы и соответствующей ей страховой премии указаны в таблице:

| Страховая сумма, руб. | Страховая премия, руб. | Один необходимый вариант отметьте знаком «V» |
|-----------------------|------------------------|--|
| 300 000,00 | 900,00 | V |
| 500 000,00 | 1 250,00 | - |
| 1 000 000,00 | 1 600,00 | - |
| 3 000 000,00 | 2 700,00 | - |
| 5 000 000,00 | 4 500,00 | - |
| 7 000 000,00 | 5 950,00 | - |
| 10 000 000,00 | 8 000,00 | - |
| 15 000 000,00 | 11 250,00 | - |

Страховая сумма по настоящему Договору определяется путем проставления в выше указанной таблице знака «V» напротив необходимой страховой суммы и соответствующей ей страховой премии.

Страховая премия должна быть оплачена Страхователем в размере, соответствующем отмеченному знаком «V» в выше указанной таблице, путем одновременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «14» апреля 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика.

В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.

В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.

Франшиза по настоящему Договору не установлена.

Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

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

СТРАХОВОЙ РИСК

Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;

при условии, что:

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

**СТРАХОВОЙ
СЛУЧАЙ**

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

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ
СТРАХОВАНИЯ**

По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.

Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.

**СТРАХОВОЕ
ПОКРЫТИЕ**

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

- реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);
- целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);
- расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;
- судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.

**ПРАВА И
ОБЯЗАННОСТИ
СТОРОН**

Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которое может послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: info@spb.alfastrah.ru и/или по почте по адресу: 190013, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 60/129, лит. Б.

Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.

Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.

**ТЕРРИТОРИЯ
СТРАХОВАНИЯ**

Российская Федерация

**ПОРЯДОК
РАЗРЕШЕНИЯ
СПОРОВ**

Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.

В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.

**ЗАКЛЮЧИТЕЛЬ-
НЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:

АО «АльфаСтрахование» С-Пб филиал
190013, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 60/129, лит. Б.
ИНН 7713056834

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Шиков Константин Сергеевич
ИНН 780435506890
Адрес регистрации: Санкт-Петербург, ул. Карпинского, д. 33, кв. 455

От имени СТРАХОВЩИКА



Ицковский К.А. /
И.П.

Правила страхования получил,
с условиями страхования ознакомлен и согласен



Шиков К.С. /

Договор - порочный, с перезаклучение Договора №:

Исполнитель Герасимов Владимир Ильич 8(921) 343-96-90

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»
включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

Выписка № 0497 от "23" мая 2014 года
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» выдана по заявлению

Шикова Константина Сергеевича

(ФИО заявителя или полномочного представителя)

о том, что Шиков Константин Сергеевич
(ФИО члена)
является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой
(наименование члена в саморегулируемой организации)
организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков»
и (не) включен в реестр оценщиков "22" мая 2014 года
(серийный номер выписки)
за регистрационным № 02253

Исполнительный директор



Т.В. Мазко

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ШИКОВ

Константин Сергеевич

ИНН 780435506890

является членом

Некоммерческого партнёрства
саморегулируемой организации

**«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП СРО «НКСО»
от «22» мая 2014 года № 86

Президент



Ю.В. Школьников

Регистрационный № 02253

Дата внесения в реестр «22» мая 2014 года

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 005199-1 « 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Шикову Константину Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.