



Общество с ограниченной ответственностью
«Правовой центр Южного Федерального округа»

ИНН 3441039215, КПП 344101001, БИК 045985207, р/с 40702810026100000576

Филиал "Ростовский" АО "АЛЬФА-БАНК"
г. Волгоград, кор/сч №30101810500000000207

400006, г. Волгоград, ул. им. 95-й Гвардейской Дивизии, д. 2,

e-mail: PC.UFO@yandex.ru

тел/факс 8 (8442) 59-43-02

ОТЧЕТ № 122/22

**Об оценке рыночной стоимости имущественного комплекса,
принадлежащего ООО «Инвестиционная строительная
компания «ТЕХНОКРАТ» находящегося по адресу:
Ленинградская область, Ломоносовский
муниципальный район, Лебяженское городское
поселение, дер. Коваши**

Заказчик: ООО «Инвестиционная строительная компания «ТЕХНОКРАТ»

Собственник: ООО «Инвестиционная строительная компания «ТЕХНОКРАТ»

Дата составления Отчета: 26 октября 2022 года

Волгоград 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ВВЕДЕНИЕ	5
1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	11
1.4. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	11
1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.	12
1.6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	13
1.7. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНОЛОГИЯ	14
1.8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	17
1.9. ОБЪЕМ ПРОВЕДЕННЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ	17
2.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
3.1. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	27
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.	31
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	55
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	55
9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	58

ПРИЛОЖЕНИЯ:

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

26 октября 2022 г

Конкурсному управляющему
ООО «Инвестиционная строительная
компания «ТЕХНОКРАТ»
Ершову О. В.

Уважаемый Олег Владимирович!

В соответствии с договором № 122/22 от 26 сентября 2022 года ООО «Правовой центр Южного Федерального округа», произвела оценку рыночной стоимости имущественного комплекса, принадлежащего ООО «Инвестиционная строительная компания «ТЕХНОКРАТ» находящегося по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лебяженское городское поселение, дер. Коваши.

Итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки может быть использован Заказчиком для целей купли-продажи.

Подробное описание подходов и методов оценки рыночной стоимости недвижимости представлены в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Таким образом, основываясь на фактах, предположениях, примененных в настоящем анализе подходов и методах оценки, описанных в отчете ограничительных условиях и сделанных допущениях, учитывая назначение данной оценки, величина рыночной стоимости имущественного комплекса, принадлежащего ООО «Инвестиционная строительная компания «ТЕХНОКРАТ» находящегося по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лебяженское городское поселение, дер. Коваши, по состоянию на 24 октября 2022 г. составляет:

24 041 000 (Двадцать четыре миллиона сорок одна тысяча) рублей.

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, площадью 108 000 кв. м, адрес: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лебяженское городское поселение, дер. Коваши (к/н 47:14:0106000:3)	22 176 000
2	Земельный участок, площадью 1500 кв. м, адрес: Ленинградская область, Ломоносовский район, Лебяженское городское поселение, д. Коваши (к/н 47:14:0106008:40)	511 000

3	Нежилое здание площадь 304,8 кв.м., кадастровый номер 47:14:0000000:22114	91 000
4	Нежилое здание площадь 34,4 кв.м., кадастровый номер 47:14:0000000:23085	28 000
5	Нежилое здание площадь 291,2 кв.м., кадастровый номер 47:14:0000000:23619	87 000
6	Нежилое здание площадь 171,9 кв.м., кадастровый номер 47:14:0000000:24786	58 000
7	Нежилое здание площадь 81,9 кв.м., кадастровый номер 47:14:0000000:25054	22 000
8	Здание дома культуры пл. 315,8, кад номер 47:14:0000000:35549	94 000
9	Нежилое здание пл. 272,9 кад номер 47:14:0106001:103	81 000
10	Нежилое здание пл. 380,8 кад номер 47:14:0106001:153	81 000
11	Нежилое здание пл. 198,7, кад номер 47:14:0106001:156	92 000
12	Нежилое здание пл. 389,6, кад номер 47:14:0106001:189	116 000
13	Нежилое здание пл. 321,5, кад номер 47:14:0106001:191	96 000
14	Нежилое здание пл. 29,7 кад номер 47:14:0106001:39	12 000
15	Нежилое здание пл. 110 кв. м, кад номер 47:14:0106001:40	38 000
16	Нежилое здание пл. 390,6 кв.м, кад номер 47:14:0106001:41	117 000
17	Нежилое здание пл. 283,8 кв. м, кад номер 47:14:0106001:42	53 000
18	Нежилое здание пл. 398,7 кв. м, кад номер 47:14:0106001:72	119 000
19	Нежилое здание пл. 54 кв. м, кад номер 47:14:0106001:73	21 000
20	Нежилое здание пл. 161,3 кв. м., кад номер 47:14:0106001:76	55 000
21	Нежилое здание пл. 272, 5 кв. м, кад номер 47:14:0106001:77	93 000
ИТТОГО		24 041 000

С уважением,
Оценищик, исполнительный директор
ООО «Правовой Центр ЮФО»



Волков Д.А.

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки объекта	Договор № 122/22 от 26 сентября 2022 г.																																														
Общая информация, идентифицирующая объект оценки.	Имущественный комплекс принадлежащий ООО «Инвестиционная строительная компания «ТЕХНОКРАТ» находящийся по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лебяженское городское поселение, дер. Коваши, в составе: <table> <tr> <th>Вид объекта недвижимости</th><th>Кадастровый номер</th><th>Местоположение</th><th>Площадь</th></tr> <tr> <td>Земельный участок</td><td>47:14:0106000:3</td><td>Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лебяженское городское поселение, дер. Коваши</td><td>108000</td></tr> <tr> <td>Земельный участок</td><td>47:14:0106008:40</td><td>Ленинградская область, Ломоносовский район, Лебяженское городское поселение, д. Коваши</td><td>1500</td></tr> <tr> <td>Здание</td><td>47:14:0000000:22114</td><td>Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Лебяженское городское поселение, д. Коваши</td><td>304.8</td></tr> <tr> <td>Здание</td><td>47:14:0000000:23085</td><td>Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Лебяженское городское поселение, дер. Коваши</td><td>34.4</td></tr> <tr> <td>Здание</td><td>47:14:0000000:23619</td><td>Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Лебяженское городское поселение, дер. Коваши</td><td>291.2</td></tr> <tr> <td>Здание</td><td>47:14:0000000:24786</td><td>Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Лебяженское городское поселение, дер. Коваши</td><td>171.9</td></tr> <tr> <td>Здание</td><td>47:14:0000000:25054</td><td>Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Лебяженское городское поселение, дер. Коваши</td><td>81.9</td></tr> <tr> <td>Здание</td><td>47:14:0000000:35549</td><td>Ленинградская область, Ломоносовский район, муниципальное образование "Лебяженское городское поселение", д.Коваши</td><td>315.8</td></tr> <tr> <td>Здание</td><td>47:14:0106001:103</td><td>Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши</td><td>272.9</td></tr> <tr> <td>Здание</td><td>47:14:0106001:153</td><td>Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д.</td><td>380.8</td></tr> </table>			Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь	Земельный участок	47:14:0106000:3	Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лебяженское городское поселение, дер. Коваши	108000	Земельный участок	47:14:0106008:40	Ленинградская область, Ломоносовский район, Лебяженское городское поселение, д. Коваши	1500	Здание	47:14:0000000:22114	Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Лебяженское городское поселение, д. Коваши	304.8	Здание	47:14:0000000:23085	Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Лебяженское городское поселение, дер. Коваши	34.4	Здание	47:14:0000000:23619	Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Лебяженское городское поселение, дер. Коваши	291.2	Здание	47:14:0000000:24786	Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Лебяженское городское поселение, дер. Коваши	171.9	Здание	47:14:0000000:25054	Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Лебяженское городское поселение, дер. Коваши	81.9	Здание	47:14:0000000:35549	Ленинградская область, Ломоносовский район, муниципальное образование "Лебяженское городское поселение", д.Коваши	315.8	Здание	47:14:0106001:103	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	272.9	Здание	47:14:0106001:153	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д.	380.8
Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь																																												
Земельный участок	47:14:0106000:3	Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лебяженское городское поселение, дер. Коваши	108000																																												
Земельный участок	47:14:0106008:40	Ленинградская область, Ломоносовский район, Лебяженское городское поселение, д. Коваши	1500																																												
Здание	47:14:0000000:22114	Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Лебяженское городское поселение, д. Коваши	304.8																																												
Здание	47:14:0000000:23085	Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Лебяженское городское поселение, дер. Коваши	34.4																																												
Здание	47:14:0000000:23619	Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Лебяженское городское поселение, дер. Коваши	291.2																																												
Здание	47:14:0000000:24786	Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Лебяженское городское поселение, дер. Коваши	171.9																																												
Здание	47:14:0000000:25054	Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Лебяженское городское поселение, дер. Коваши	81.9																																												
Здание	47:14:0000000:35549	Ленинградская область, Ломоносовский район, муниципальное образование "Лебяженское городское поселение", д.Коваши	315.8																																												
Здание	47:14:0106001:103	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	272.9																																												
Здание	47:14:0106001:153	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д.	380.8																																												

			Коваши	
	Здание	47:14:0106001:156	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	198.7
	Здание	47:14:0106001:189	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	389.6
	Здание	47:14:0106001:191	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	321.5
	Здание	47:14:0106001:39	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	29.7
	Здание	47:14:0106001:40	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	110
	Здание	47:14:0106001:41	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	390.6
	Здание	47:14:0106001:42	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	283.8
	Здание	47:14:0106001:72	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши, д. б/н	398.7
	Здание	47:14:0106001:73	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	54
	Здание	47:14:0106001:76	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	161.3
	Здание	47:14:0106001:77	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	272.5

Оцениваемые права	<i>Право собственности</i>
Результат при применении затратного подхода:	<i>24 041 000 (Двадцать четыре миллиона сорок одна тысяча) рублей</i>
Результат при применении доходного подхода:	<i>Не применялся</i>
Результат при применении сравнительного подхода:	<i>Не применялся</i>
Итоговая величина стоимости объекта оценки	<i>24 041 000 (Двадцать четыре миллиона сорок одна тысяча) рублей</i>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<i>Итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки может быть использован Заказчиком для целей купли-продажи.</i>

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	<i>Имущественный комплекс принадлежащий ООО «Инвестиционная строительная компания «ТЕХНОКРАТ» находящийся по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лебяженское городское поселение, дер. Коваши, в составе:</i>
-----------------------	---

	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь
	Земельный участок	47:14:0106000:3	Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лебяженское городское поселение, дер. Коваши	108000
	Земельный участок	47:14:0106008:40	Ленинградская область, Ломоносовский район, Лебяженское городское поселение, д. Коваши	1500
	Здание	47:14:0000000:22114	Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Лебяженское городское поселение, д. Коваши	304.8
	Здание	47:14:0000000:23085	Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Лебяженское городское поселение, дер. Коваши	34.4
	Здание	47:14:0000000:23619	Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Лебяженское городское поселение, дер. Коваши	291.2
	Здание	47:14:0000000:24786	Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Лебяженское городское поселение, дер. Коваши	171.9
	Здание	47:14:0000000:25054	Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Лебяженское городское поселение, дер. Коваши	81.9
	Здание	47:14:0000000:35549	Ленинградская область, Ломоносовский район, муниципальное образование "Лебяженское городское поселение", д.Коваши	315.8
	Здание	47:14:0106001:103	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	272.9
	Здание	47:14:0106001:153	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	380.8
	Здание	47:14:0106001:156	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	198.7
	Здание	47:14:0106001:189	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	389.6
	Здание	47:14:0106001:191	Ленинградская область, р-н.	321.5

			Ломоносовский, д. Коваши	
	Здание	47:14:0106001:39	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	29.7
	Здание	47:14:0106001:40	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	110
	Здание	47:14:0106001:41	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	390.6
	Здание	47:14:0106001:42	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	283.8
	Здание	47:14:0106001:72	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши, д. б/н	398.7
	Здание	47:14:0106001:73	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	54
	Здание	47:14:0106001:76	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	161.3
	Здание	47:14:0106001:77	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	272.5

Состав объекта недвижимости с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его составных частей;	<i>Имущественный комплекс принадлежащий ООО «Инвестиционная строительная компания «ТЕХНОКРАТ» находящийся по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лебяженское городское поселение, дер. Коваши, в составе:</i>			
	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь
	Земельный участок	47:14:0106000:3	Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лебяженское городское поселение, дер. Коваши	108000
	Земельный участок	47:14:0106008:40	Ленинградская область, Ломоносовский район, Лебяженское городское поселение, д. Коваши	1500
	Здание	47:14:0000000:22114	Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Лебяженское городское поселение, д. Коваши	304.8
	Здание	47:14:0000000:23085	Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Лебяженское городское поселение, дер. Коваши	34.4
	Здание	47:14:0000000:23619	Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Лебяженское городское	291.2

			поселение, дер. Коваши	
	Здание	47:14:0000000:24786	Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Лебяженское городское поселение, дер. Коваши	171.9
	Здание	47:14:0000000:25054	Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Лебяженское городское поселение, дер. Коваши	81.9
	Здание	47:14:0000000:35549	Ленинградская область, Ломоносовский район, муниципальное образование "Лебяженское городское поселение", д.Коваши	315.8
	Здание	47:14:0106001:103	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	272.9
	Здание	47:14:0106001:153	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	380.8
	Здание	47:14:0106001:156	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	198.7
	Здание	47:14:0106001:189	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	389.6
	Здание	47:14:0106001:191	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	321.5
	Здание	47:14:0106001:39	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	29.7
	Здание	47:14:0106001:40	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	110
	Здание	47:14:0106001:41	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	390.6
	Здание	47:14:0106001:42	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	283.8
	Здание	47:14:0106001:72	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши, д. б/н	398.7
	Здание	47:14:0106001:73	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	54
	Здание	47:14:0106001:76	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	161.3

	Здание	47:14:0106001:77	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	272.5
Характеристики объекта недвижимости и его составных частей, или ссылки на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики;	Документы, содержащие сведения о характеристике объекта оценки: - Выписка из ЕГРН об объектах недвижимости принадлежащих субъекту (заказчику). - Сведение из публичной кадастровой карты (https://pkk.rosreestr.ru/)			
Местоположение	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши			
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности			
Цели и задачи проведения оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки.			
Предполагаемое использование результатов оценки	Итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки может быть использован Заказчиком для целей купли-продажи, в том числе в торгах в процедуре банкротства.			
Вид стоимости:	Рыночная			
Дата оценки:	24 октября 2022 г			
Дата осмотра:	26 сентября 2022 г			
Срок проведения оценки	26 сентября 2022 г. - 26 октября 2022 г.			
Допущения, на которых должна основываться оценка	Специальной юридической экспертизы документов, касающихся прав собственности на оцениваемый объект оценки не проводится. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений. Количественные показатели объекта оценки определяются на основе предоставленной Заказчиком технической документации. Исполнитель не проводит специальную экологическую экспертизу оцениваемого объекта. Финансово-экономические показатели, предоставляемые Заказчиком для проведения оценки, считаются достоверными и используются в расчетах стоимости без специальной (аудиторской) проверки. Значение рыночной стоимости указать как итог согласования результатов применения подходов к оценке, суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться эта стоимость, не приводить. При отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц, ограничений (обременений) и загрязнений. Согласно осмотра имущественного комплекса, здания подлежат сносу, рыночная стоимость зданий определяется стоимостью материалов в результате выхода от разбора объектов недвижимости. Фотографии и видеосъемка объектов оценки по причине большого объема данных прилагаются на CD-диске.			

1.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

1. Факты, изложенные в настоящем отчете, соответствуют действительности (в тех пределах, в которых правильны и корректны представленные Заказчиком документальные материалы и исходные данные для расчетов).
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Оценка проведена, а отчет об оценке составлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (ФСО).
5. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой стоимости оцениваемого имущества, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
6. Задание на оценку не основывалось на требовании определения заранее оговоренной, а также минимальной или максимальной цены имущества.
7. Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел отношений к объекту оценки, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по выполнению оценки.

Оценщик



Волков Д.А.

1.4. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

ЗАКАЗЧИК:	ООО «Инвестиционная строительная компания «ТЕХНОКРАТ» Адрес: 198095, город Санкт-Петербург, Балтийская ул., д. 30 литер а, помещ. 1н ИНН: 7805346533, КПП: 780501001, ОКПО: 35445589 ОГРН: 1167847091521, дата регистрации 12.02.2016г.
СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Правовой центр Южного Федерального округа»
ОГРН	1103459004868
Дата присвоения ОГРН	27 октября 2010 г
Местонахождение организации	400006, г. Волгоград, ул. 95-й Гвардейской Дивизии, д. 2
Контактная информация юридического лица	Тел. (8442) 59-43-02, e-mail: PC.UFO@yandex.ru
ФИО	Волков Дмитрий Александрович

Почтовый адрес	400006, г. Волгоград, ул. 95-й Гвардейской Дивизии, д. 2, кв. 62
Контактный телефон	89176422054
Адрес электронной почты	ps.ufo@yandex.ru
Информация о членстве в СРОО	Член саморегулируемой организации (СРО) Ассоциация «Русское общество оценщиков», адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 233527 выданной Институтом профессиональной оценки по программе «Оценка бизнеса» от 15.11.2012 г.; - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка недвижимости» № 023612-1 от 02.07.2021 г. - Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков РОО № 0002355 от 22 июля 2020 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	9 лет
Сведения о страховании гр. Ответственности	- Страховой полис № 433-594-037399/22 выдан СПАО «Ингосстрах», срок действия с 25 апреля 2022 г. по 24 апреля 2023 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.	Не привлекались
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщиков в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Требования о независимости соблюдаются

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.

Оценка объектов, указанных в настоящем Отчете выполнена в полном соответствии с требованиями:

- Федеральных стандартов оценки:

Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

Приказ Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

- «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года, регистрационный № 611.

1.6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

2. Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме, оговоренных в отчете.

3. Оценщик не проводил юридическую экспертизу полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество Заказчика. Оценщики не проводили аудиторской проверки документации и информации представленной для проведения оценки.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и не несет ответственность за наличие подобных факторов.

5. Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

7. Содержание отчёта является конфиденциальным для заказчика и оценщика за исключением случаев, предоставления в соответствующие органы для целей сертификации, а также для контроля качества при возникновении спорных ситуаций.

8. Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для цели совершения сделки с объектом оценки, если от даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.

9. Итоговый результат в отчете округлен в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных. Промежуточные результаты не округляются в целях избежания «наращения» ошибки итогового результата.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости указанной в отчете.

11. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

12. Оценщик не производит измерения физических параметров, строительную экспертизу и экологическую экспертизу оцениваемого объекта, а так же юридическую экспертизу предоставленных заказчиком документов.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте отчета.

1.7. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНОЛОГИЯ

Общие понятия и определения, обязательные к применению

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость¹.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства².

Понятия и определения, необходимые для понимания Отчета.

¹ п.3-10 ФСО-1

² ст.3 ФЗ-135

База оценки имущества - вид стоимости, цель и методы оценки имущества, в совокупности которых реализуется содержание оценочной деятельности.

База оценки может быть основана на следующих видах стоимости – рыночная, восстановительная, замещения, первоначальная, остаточная, стоимость при существующем использовании, действующего предприятия, инвестиционная, ликвидационная, страховая, стоимость для налогообложения, залоговая, стоимость специализированного имущества.

Геодезическая площадь земельного участка - определяется по координатам углов поворотов его границы. Геодезическая площадь участка - это площадь проекции границы участка на плоскость, в которой установлена геодезическая система координат. Земельный кадастр составляется в городской системе координат, так как в этой системе минимальны поправки при переходе на геодезическую плоскость в длины измеренных линий.

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

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

Единицы сравнения - В качестве единицы сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке недвижимости. Это некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке. В качестве единиц сравнения часто используют такой показатель как руб./кв. м. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

Здания - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструкторских частей стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям). Домики (мастерские, кузницы, котельные, кухни, АТС, жилые, бытовые, административные, отдыха и пр.) относятся к зданиям, установленное в них оборудование и другие основные фонды относятся соответственно к машинам и оборудованию или другим классам основных фондов.

Земельный участок (ЗУ)-это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Отличия земельного участка от других видов недвижимости обусловлены следующими особенностями:

земля является природным ресурсом, который невозможно свободно воспроизвести в отличие от других видов недвижимости;

при оценке всегда необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли;

земельный фонд выступает основой для формирования среды проживания населения страны, обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фондов;

в отличие от других объектов недвижимости к стоимости земельного участка не применяются понятия физического и функционального износа, а также амортизации, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен. Поэтому стоимость земли, количество которой ограничено, в отличие от стоимости зданий, сооружений и других улучшений со временем, как правило, увеличивается;

использованием и охраной земли в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующих территориях

Корректировка - представляет собой операцию (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и аналогичными объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Недвижимое имущество (объект недвижимости, недвижимость) определяется, как физический земельный участок и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения. Это материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. Недвижимость состоит из двух основных элементов: земельного участка и улучшений. Отчет об оценке имущества - документ, содержащий обоснование мнения оценщиков о стоимости имущества, оформленный в соответствии с требованиями действующего законодательства и стандартов оценки.

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать имущество в залог.
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;

Процедура оценки имущества — совокупность, определенная последовательность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Приобретение (установление) прав на земельный участок- влечет за собой одновременное приобретение юридическим или физическим лицом прав на наземное и подземное пространство земельного участка. Конкретные ограничения по высоте и глубине определяются уполномоченным органом в каждом конкретном случае на основе действующего законодательства.

Объекты сравнения - проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие тем же видом использованием, как и оцениваемый объект и сопоставимые с ним по другим характеристикам.

Объект недвижимости - определяется, как физический земельный участок и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения.

Размер земельного участка - характеризуется физической и геодезической площадями.

Затраты на воспроизводство объекта оценки –затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение объекта оценки –затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Улучшения - это любые формы благоустройства земельного участка, от зданий и сооружений до ландшафтного оформления.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

1.8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процесс оценки включает следующие этапы (в соответствии с п 23 ФСО 1):

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

1.9. ОБЪЕМ ПРОВЕДЕННЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ

Для получения итогового результата оценки. Оценщиками были проведены исследования в необходимом и достаточном объеме в соответствии с целями и задачами оценки.

Начальным этапом исследований было ознакомление с оцениваемым объектом и его подробное изучение. Для определения фактических данных о характеристиках оцениваемого объекта Оценщик собрал и проанализировал следующую информацию, относящуюся к объекту оценки:

- *Выписка из ЕГРН по объектам недвижимости по субъекту (заказчику).*
- *Сведение из публичной кадастровой карты (<https://pkk.rosreestr.ru/>).*
- *Фотоматериалы*

В ходе изучения объекта оценки, Оценщики исследовал отрицательные и положительные характеристики местоположения (экологическое и экономическое состояние района расположения объекта характер окружающего типа землепользования, транспортная доступность, наличие и состояние инженерных сетей, объём коммунального обслуживания, социальная инфраструктура и др.). Для получения представления о реальных размерах, характеристиках Оценщик произвел осмотр оцениваемого объекта оценки.

На этапе анализа социально-экономической ситуации в регионе Оценщик выявил основные макроэкономические показатели, которыми характеризуется развитие экономики в регионе, которые могут оказывать влияние на состояние рынка недвижимости. К числу таких показателей относятся: экономические показатели (объем промышленного производства, товарооборот, перевозки (отправление) грузов и т.д.) и социальные показатели (номинальная среднемесячная заработная плата, индекс потребительских цен на товары и услуги, общая численность и процент безработных и т.д.). На этапе определения и анализа рынка недвижимости Оценщик:

- изучили состав (объем и структуру), состояние фонда недвижимости (по видам, подвидам, типам), структуру строящегося фонда, темпы строительства, характеристики

отельных сегментов рынка недвижимости, законодательную и нормативную базу, относящуюся к оцениваемым типам недвижимости;

- провели анализ объема и структуры спроса/предложения, анализ ценовой ситуации на первичном и вторичном рынке недвижимости;
- выявили интервалы и средние цены для различных сегментов рынка недвижимости;
- исследовали влияние местоположения, параметров качества и размеров на цену объектов недвижимости.

Анализ был проведен на основе собственной базы данных, изучения аналитических обзоров по заданной отраслевой тематике, опубликованной в специализированных газетах, журналах, Internet и прочих средствах массовой информации. В результате проведенного анализа было получено представление о фактическом состоянии недвижимости, выявлена стратегия основных участников рынка, определен сегмент, на котором главным образом работают основные участники, сегмент, на котором будет позиционирован объект оценки, выявлена существующая ценовая ситуация, а также сделан прогноз конъюнктуры и состояния рынка.

На основе ранее собранной информации, Оценщиком были проанализированы все основные критерии наиболее эффективного использования в отношении объекта оценки. В результате анализа был сделан вывод о НЭИ оцениваемого объекта оценки.

Содержание всех проведенных исследований и их результаты (выводы) приведены ниже в соответствующих разделах настоящего отчета.

2.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА В ПЕРИОД.

Ломоно́совский муниципа́льный райо́н — муниципальное образование в западной части Ленинградской области. Единственное муниципальное образование в Ленинградской области, место нахождения органов местного самоуправления которого находится в другом субъекте Федерации — во внутригородском муниципальном образовании Санкт-Петербурга Ломоносове

Граничит:

на востоке — с городом федерального значения Санкт-Петербургом;

на юго-востоке — с Гатчинским муниципальным районом;

на юге — с Волосовским муниципальным районом;

на юго-западе — с Кингисеппским муниципальным районом;

на северо-западе — с Сосновоборским городским округом.

С северо-запада территория района омывается водами Финского залива.

Площадь района — 1919,1 км², что составляет 2,69 % территории области. По этому показателю он занимает предпоследнее место в области (меньше только Сосновоборский городской округ).

Расстояние от административного центра района до центра Санкт-Петербурга — 40 км.

История

1 августа 1927 года в составе Ленинградского округа Ленинградской области образован Ораниенбаумский район. В него вошли город Ораниенбаум и 33 сельсовета упразднённого Троицкого уезда Ленинградской губернии. Из Ораниенбаумской волости 12 сельсоветов: Бибигонский, Бронинский, Венковский, Дубковский,

Илликовский, Ковашевский, Лебяжский, Мартышкинский, Рапполовский, Старо-Калищенский, Шепелевский, Шишкинский; из Гостилицкой волости 11 сельсоветов: Верхний, Гостилицкий, Дятлицкий, Забородский, Заостровский, Мишеловский, Модолицкий, Нижний, Пороженский, Саволицинский, Центральный; из Ропшинской волости 3 сельсовета: Витинский, Жабинский, Низковицкий; из Копорской волости 7 сельсоветов: Ананьинский, Глобицкий, Гостиловский, Заозерский, Ивановский, Копорский, Пограничный.

В районе проживали 43 216 человек, в том числе в сельской местности — 34 833 чел., из них:

русские — 21 342 чел.

финны — 6474 чел.

эстонцы — 2150 чел.

ижора — 4440 чел.

В ноябре 1928 года в результате укрупнения были ликвидированы 11 сельсоветов, вновь образован Ломаховский сельсовет. В 1930 году в связи с ликвидацией округов Ораниенбаумский район вошёл непосредственно в область. 20 января 1931 года Витинский и Жабинский сельсоветы были переданы в Красногвардейский район. В феврале 1931 года три сельсовета — Бабигонский, Венковский, Илликовский были преобразованы в национальные финские сельсоветы. 20 августа 1935 года дачный посёлок Мартышкино включен в черту города Ораниенбаума, в связи с чем Мартышкинский сельсовет был ликвидирован. 27 августа 1939 года к категории рабочих поселков было отнесено селение Большая Ижора. 19 сентября 1939 года город Ораниенбаум преобразован в самостоятельную административно-хозяйственную единицу с непосредственным подчинением его городского Совета Ленинградскому областному Совету. В 1939 году национальные финские сельсоветы Бибигонский, Венковский, Илликовский были преобразованы в обычные сельсоветы.

В годы Великой Отечественной войны южная часть территории района была оккупирована, незанятая северная часть составляла Ораниенбаумский плацдарм.

23 февраля 1948 года район переименован в Ломоносовский. 30 октября 1950 года из учётных данных были исключены Глобицкий, Илликовский, Мишеловский, Нижний, Пограничный сельсоветы, не восстановленные после окончания войны и не существовавшие фактически. 16 июня 1954 года в связи с укрупнением были упразднены Венковский, Забородский, Ломаховский сельсоветы. 14 декабря 1955 года к Ломоносовскому району был присоединен Красносельский район в составе города Красное Село, рабочего посёлка Можайский и 9 сельсоветов: Витинский, Горский, Заводской, Кипенский, Пановский, Ропшинский, Русско-Высоцкий, Финно-Высоцкий, Шунгоровский. 10 декабря 1958 года был зарегистрирован и отнесен к категории рабочих поселков новый населенный пункт Сосновый Бор. 20 марта 1959 года был ликвидирован Финско-Высоцкий сельсовет. 25 апреля 1960 года в состав Кипенского сельсовета включён Витинский, в состав Гостилицкого — упразднённые Дятлицкий, Заостровский сельсоветы, были объединены Верхний и Центральный сельсоветы в Лопухинский, Ковашевский и Калищенский — в Устьинский. 30 октября 1961 года пос. Горелово был отнесен к категории рабочих посёлков, к посёлку были присоединены деревни Константиново и Сосновка, а Гореловский (бывший Пановский) сельсовет ликвидирован.

1 февраля 1963 года Ломоносовский район был ликвидирован, все 14 сельсоветов района были переданы в состав Гатчинского сельского района, город Красное Село был отнесен к категории городов областного подчинения. При этом районный Совет депутатов трудящихся

района был передан в подчинение Ленинградскому областному (сельскому) Совету депутатов трудящихся, а городской Совет депутатов трудящихся города Ломоносов был передан в подчинение Ленинградскому областному (промышленному) Совету депутатов трудящихся.

12 января 1965 года вновь был образован Ломоносовский район. Районный совет в Ломоносовском районе образован не был, а поселковые и сельские советы были подчинены Ломоносовскому городскому совету. В состав вновь образованного Ломоносовского района вошли рабочие поселки Большая Ижора и Сосновый Бор и 13 сельсоветов из Гатчинского сельского

района: Бабигонский, Броннинский, Горский, Гостилицкий, Заводской, Кипенский, Копорский, Лебяжский, Лопухинский, Ропшинский, Русско-Высоцкий, Устьинский, Шунгоровский.

22 ноября 1966 года село Лебяжье было отнесено к категории рабочих поселков, ликвидирован Лебяжский сельсовет. 19 апреля 1973 года Сосновый Бор получил статус города областного подчинения и вышел из состава района. 12 ноября 1974 упразднён Устьинский сельсовет, большинство населённых пунктов вошли в состав города Сосновый Бор. В апреле 1978 года город Ломоносов передан в административное подчинение Петродворцового районного Совета города Ленинграда. Ломоносовский городской Совет народных депутатов преобразован в Ломоносовский районный Совет. По данным 1990 года в составе района было 13 сельсоветов, в том числе вновь образованные Оржицкий и Шепелевский. 18 января 1994 года постановлением главы администрации Ленинградской области № 10 «Об изменениях административно-территориального устройства районов Ленинградской области» изменено название административно-территориальной единицы «сельсовет» на исторически традиционное наименование административно-территориальной единицы России «волость», таким образом в составе района организовано 13 волостей.

17 апреля 1996 года после принятия областного закона № 9-ОЗ «Об административно-территориальном устройстве Ленинградской области» Ломоносовский район получил статус муниципального образования.

С 1 января 2006 года в соответствии с областным законом № 117-оз от 24 декабря 2004 года «Об установлении границ и наделении соответствующим статусом муниципального образования Ломоносовский муниципальный район и муниципальных образований в его составе» в составе района образованы 2 городских и 13 сельских поселений.

С 1 января 2017 года в соответствии с областными законами Ленинградской области от 29 декабря 2016 года № 113-оз и № 116-оз Виллозское и Аннинское сельские поселения преобразованы в городские поселения.

Население

Численность населения						
1933 ^[1.1]	1939 ^[1.2]	1959 ^[1.3]	1970 ^[1.4]	1979 ^[1.5]	1989 ^[1.6]	2002 ^[1.7]
47 600	↗51 354	↗68 620	↘66 817	↘56 352	↗66 104	↘65 297

2006 ^[18]	2009 ^[19]	2010 ^[20]	2011 ^[21]	2012 ^[22]	2013 ^[23]	2014 ^[24]
↘64 400	↗64 697	↗70 347	↗70 551	↘70 298	↘69 939	↗69 989
2015 ^[25]	2016 ^[26]	2017 ^[27]	2018 ^[28]	2019 ^[29]	2020 ^[30]	2021 ^[2]
↘69 333	↗69 640	↗69 861	↗71 850	↗73 475	↗76 786	↗79 079

1959 год — включая город Красное Село (16 286 чел.), 1970 год — включая пгт Сосновый Бор (14 035 чел.)

Урбанизация

В городских условиях (городские посёлки Большая Ижора, Виллози, Лебяжье и Новоселье) проживают 23,09 % населения района.

Национальный состав

Подавляющее большинство населения после 1943 г. — русские. Коренное население — ижора, ингерманландцы — практически исчезли в результате сталинских репрессий и выселений.

Муниципально-территориальное устройство[править | править код]

Ломоносовский муниципальный район как административно-территориальная единица делится на 15 поселений, как муниципальное образование — включает 15 муниципальных образований нижнего уровня, в том числе 4 городских поселения и 11 сельских поселений.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Так как объектом оценки является объект недвижимости под разбор без учета земельного участка, то объект оценки относится к рынку строительных материалов.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений.

В 2021 году стройматериалы подорожали почти в 2 раза, что повлекло удорожание и рынка новостроек, а также загородных домов. Естественно такое повышение в цене несколько охладило рынок. В феврале 2022 года по политическим причинам западные страны наложили на Россию санкции, которые, в частности коснулись и строительных материалов. Если говорить о последних новостях, то прогноз цен на стройматериалы довольно неоднозначен.

Итак, чего ждать от 2022 года и как решиться на покупку или строительство недвижимости в это нестабильное время? В этой статье рассмотрим насколько сильно повлияли санкции на рынок стройматериалов, а также дадим прогноз роста цен на стройматериалы в 2022 году.

Как санкции повлияют на стоимость стройматериалов?

Может казаться, что больше всего на рынок стройматериалов повлияли санкции. Однако это далеко не так. Да, повышение цен - это частично "заслуга" экспортного и импортного оборота, однако, прежде всего цены подскочили из-за активизации рынка после снятия ограничительных мер (пандемия коронавируса). Они несколько сдерживали рынок последние два года и в марте 2022 года пришли первые серьезные послабления: рынок стал оживать, спрос расти, а цены, естественно, стали выше.

Санкции же оказали не только негативное, но и позитивное влияние на цены стройматериалов. Из-за того, что Россия сегодня не экспортирует древесину, ее стало больше на внутреннем рынке. Предложение стало существенно превышать спрос и стоимость этого материала снизилась.

Повысились в цене только импортные материалы: например, это все, что связано с отделкой дома или квартиры, а также инженерными системами. Здесь рост цен составил 20-50%. Однако сниженные цены на материалы российского производства несколько компенсируют рост цен на экспортные материалы и в целом стоимость стройматериалов поднялась всего на 10-15%. На рост цен влияют также сезонные факторы, активизация строительных работ в весенне-летний период. Согласно прогнозу цен на материалы в 2022 году в России, стоит ожидать, что к осени цены либо сохранят свой прежний уровень, либо несколько упадут.

Если говорить не только о стоимости, но и о производстве стройматериалов в целом, то стоит ожидать, что санкции способствуют развитию производства труб, сантехники, отделочных и прочих материалов, которые раньше импортировались в Россию (например, металл). Итак, какой прогноз цен на стройматериалы сегодня?

Стоит ли ждать снижения цен на стройматериалы в 2022 году?

В 2022 году стоимость стройматериалов возрасла уже три раза, поэтому прогноза на снижение цен на стройматериалы в ближайшие месяцы ожидать не стоит. Производители повысили цены в январе и феврале, а затем в начале весны цены на некоторые виды стройматериалов выросли еще на 10-30% на фоне введенных в отношении России санкций, роста инфляции и нестабильного курса доллара и евро.

Постоянно цены расти не могут, т. к. стройматериалы относятся к товарам если не первой, то второй необходимости. В строительстве уже наступило затишье: некоторые застройщики приостановили проекты. Строительные компании, ориентированные на возведение загородных домов также потеряли около 50% ожидаемых заказов. Стоимость стройматериалов на фоне сниженного спроса уже перестала расти.

Небольшое снижение цен стоит ожидать к осени. Все же те, кто уже успел заключить договор на строительство загородного дома, будут продолжать его строить, т. е. приобретать материалы, а застройщики новостроек также в большинстве своем продолжат работу. К осени же многие проекты уже будут на завершающей стадии строительства, а новых объектов будет намного меньше, поэтому именно в сентябре-октябре 2022 года стоит ожидать некоторое снижение цен.

Стоит ли сейчас рассматривать постройку собственного дома?

В строительство собственного дома сегодня стоит вкладывать только в одном случае: если у вас есть дополнительные средства на случай, если прогноз о повышении цен на стройматериалы сбудется. Кризисы были, есть и будут и, казалось бы, такая ситуация на рынке уже была. Однако из-за нестабильной политической ситуации, возможности введения новых санкций и крайне нестабильного валютного курса лучше подстраховаться. Также советуем вам придерживаться следующих правил:

Выбирайте лучшее. Сейчас многие дорогие технологии, в том числе и в сфере строительства, сравнялись с экономичными решениями.

Ищите акции, но у проверенных строительных компаний. Многие из них предоставляют скидки при заказе строительства дома “под ключ”.

Не экономьте на качестве. Важно, чтобы материал служил долго.

Выбирайте такие материалы, которые не изменились в цене: например, газобетон.

Помните о том, что на каких-то моментах можно сэкономить. Например, вы сэкономите несколько сотен тысяч рублей, выбрав минималистичный дизайн дома.

Также советуем вам обязательно проверять гарантийный срок товара, чтобы не иметь проблем с обменом, если вдруг он не подойдет или окажется ненадлежащего качества.

Прогноз стоимости и объемов на рынке стройматериалов на 2022 год

Каков прогноз цен на стройматериалы в марте 2022 года? Пока что они будут расти. Однако стоит ожидать стабилизации рынка уже осенью 2022 года. Конечно, цены не вернутся на уровень 2019-2020 годов, однако, перестанут расти. Невозможность вернуться к прежним ценам, прежде всего, связана с повышением финансовой нагрузки и ростом рисков для внутренних производителей. Крупные предприятия будут получать государственную поддержку и льготы, которые смогут компенсировать издержки. Однако мелкие производители стройматериалов лишены таких привилегий, поэтому будут компенсировать риски за счет цены.

Также согласно прогнозу цен на стройматериалы в России, в течение всего 2022 года, а также скорее всего 2023 также стоит ожидать дефицита некоторых материалов на рынке. Повышение ввозных пошлин приведет к снижению производства. Новые предприятия пока открываться не будут, а действующие будут минимизировать риски за счет производства небольших партий продукции. На перестройку рынка уйдет до 1,5-2 лет: затем, скорее всего, острого дефицита на рынке стройматериалов больше не будет.

Нельзя не отметить практику крупных производственных предприятий по введению квот на разные группы товаров. В первую очередь будут удовлетворяться нужны крупных застройщиков и только затем частных и самостройщиков. Поэтому последним будет намного сложнее приобрести стройматериалы. Стоит также ожидать, что некоторые производители и вовсе уйдут с рынка малоэтажного строительства.

Мнения экспертов

Эксперты рынка малоэтажного строительства дают следующий прогноз роста цен на стройматериалы: он сохранится, если государство не возьмет ситуацию под контроль. Оно обязано не допустить ситуацию, когда небольшие строительные компании не смогут приобрести некоторые категории товаров. При этом государство уже определило меры поддержки крупных застройщиков. Представители отрасли малоэтажного строительства уверены, что если и им не будут оказаны меры поддержки, то отрасль может встать.

Марат Хуснуллин, заместитель Председателя Правительства РФ, уже объявил, что все вопросы, касающиеся поддержки поставок и стоимости стройматериалов войдут в антикризисный план поддержки строительной отрасли в целом. Также он отметил, что “в ближайшее время из Европы ждать нечего”. По его мнению необходимо ориентироваться на новые рынки: например, Азию. Если удастся наладить поставки из азиатских стран, то стоимость стройматериалов однозначно стабилизируется.

Также эксперты отмечают, что практически все важные строительные и пиломатериалы являются отечественной продукцией. Это означает, что рост валютного курса практически на них не влияет. И поэтому их производители при расчете ценовой политики ориентируются даже не на колебания курса, а на ситуацию на внутреннем рынке.

Итак, прогноз роста цен на стройматериалы в России довольно неоднозначен. Стоит начинать строительство дома на загородном участке только в случае, если у вас есть свободные средства, а также резерв на случай непредвиденных ситуаций. Если же денег в обрез, то связываться в строительство не стоит.

Если же вы задумали ремонт, то его лучше не откладывать на потом. Скорее всего,

ситуация со стоимостью строительных материалов стабилизируется уже этой осенью, однако, при наличии свободных средств лучше не ждать более благоприятной ситуации.

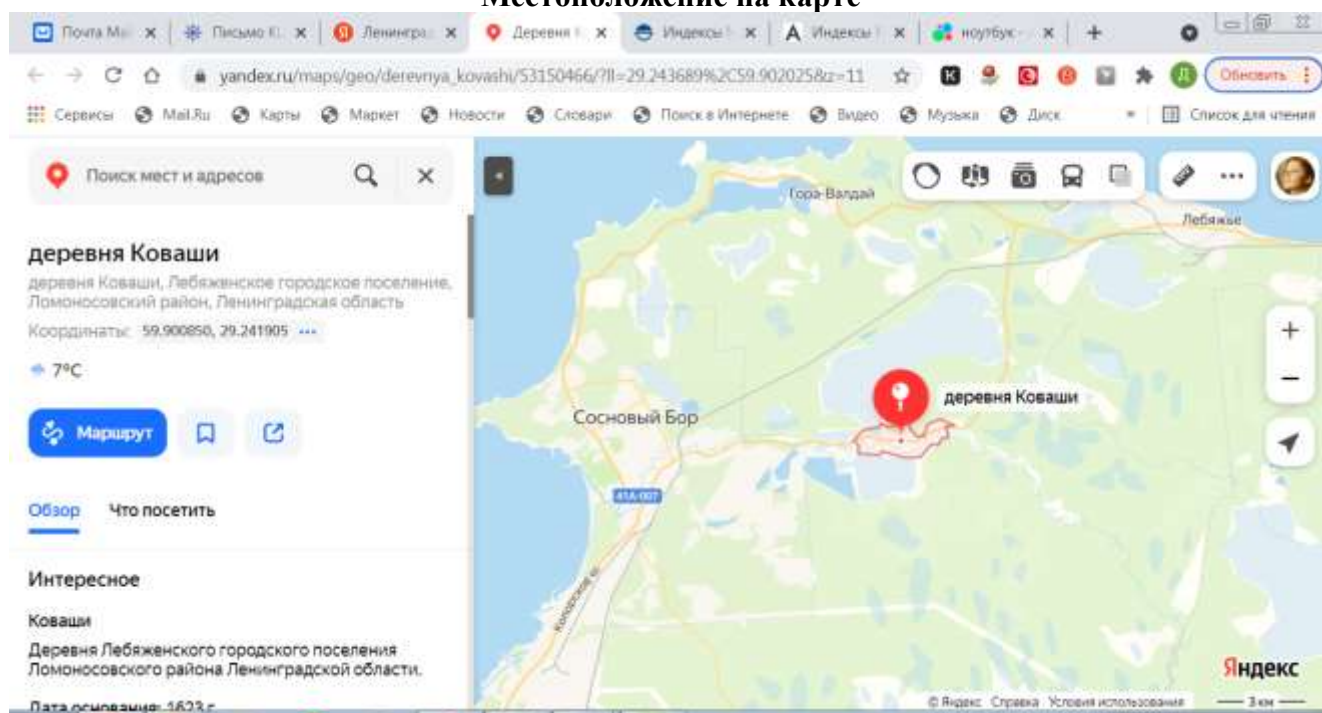
Отечественных строительных материалов и строительного оборудования в стране более, чем хватает. Поэтому согласно прогнозу цен на строительные материалы в 2022 году на сегодня, товары российского производства не сильно вырастут в цене. Однако при этом на рынке может быть дефицит из-за введения квот крупными производителями.

<https://novomoscow.ru/info/prognoz-tsen-na-stroymaterialy/>

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение на карте



Адрес: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лебяженское городское поселение, дер. Коваши

Собственник: Общество с Ограниченной Ответственностью «Инвестиционная строительная компания «ТЕХНОКРАТ»

Описание объекта оценки

Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь	Техническое состояние
Земельный участок	47:14:0106000:3	Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лебяженское городское поселение, дер. Коваши	108000	<i>Объект износу не подвержен</i>
Земельный участок	47:14:0106008:40	Ленинградская область, Ломоносовский район, Лебяженское городское поселение, д. Коваши	1500	<i>Объект износу не подвержен</i>
Здание	47:14:0000000:22114	Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Лебяженское городское поселение, д. Коваши	304.8	<i>Согласно результатов осмотра, здание подлежит сносу, физический износ – 90, Внешний износ - отсутствует, Функциональный износ - отсутствует</i>
Здание	47:14:0000000:23085	Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Лебяженское городское поселение, дер. Коваши	34.4	<i>Согласно результатов осмотра, здание подлежит сносу, физический износ – 90, Внешний износ - отсутствует, Функциональный износ - отсутствует</i>
Здание	47:14:0000000:23619	Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Лебяженское городское поселение, дер. Коваши	291.2	<i>Согласно результатов осмотра, здание подлежит сносу, физический износ – 90, Внешний износ - отсутствует, Функциональный износ - отсутствует</i>
Здание	47:14:0000000:24786	Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Лебяженское городское поселение, дер. Коваши	171.9	<i>Согласно результатов осмотра, здание подлежит сносу, физический износ – 90, Внешний износ - отсутствует, Функциональный износ - отсутствует</i>
Здание	47:14:0000000:25054	Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Лебяженское городское поселение, дер. Коваши	81.9	<i>Согласно результатов осмотра, здание подлежит сносу, физический износ – 90, Внешний износ - отсутствует, Функциональный износ - отсутствует</i>
Здание	47:14:0000000:35549	Ленинградская область, Ломоносовский район, муниципальное образование "Лебяженское городское поселение", д.Коваши	315.8	<i>Согласно результатов осмотра, здание подлежит сносу, физический износ – 90, Внешний износ - отсутствует, Функциональный износ - отсутствует</i>
Здание	47:14:0106001:103	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	272.9	<i>Согласно результатов осмотра, здание подлежит сносу, физический износ – 90, Внешний износ - отсутствует, Функциональный износ - отсутствует</i>
Здание	47:14:0106001:153	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	380.8	<i>Согласно результатов осмотра, здание подлежит сносу, физический износ – 90, Внешний износ - отсутствует, Функциональный износ - отсутствует</i>
Здание	47:14:0106001:156	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д.	198.7	<i>Согласно результатов осмотра, здание подлежит сносу, физический</i>

		Коваши		<i>износ – 90, Внешний износ - отсутствует, Функциональный износ - отсутствует</i>
Здание	47:14:0106001:189	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	389.6	<i>Согласно результатов осмотра, здание подлежит сносу, физический износ – 90, Внешний износ - отсутствует, Функциональный износ - отсутствует</i>
Здание	47:14:0106001:191	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	321.5	<i>Согласно результатов осмотра, здание подлежит сносу, физический износ – 90, Внешний износ - отсутствует, Функциональный износ - отсутствует</i>
Здание	47:14:0106001:39	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	29.7	<i>Согласно результатов осмотра, здание подлежит сносу, физический износ – 90, Внешний износ - отсутствует, Функциональный износ - отсутствует</i>
Здание	47:14:0106001:40	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	110	<i>Согласно результатов осмотра, здание подлежит сносу, физический износ – 90, Внешний износ - отсутствует, Функциональный износ - отсутствует</i>
Здание	47:14:0106001:41	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	390.6	<i>Согласно результатов осмотра, здание подлежит сносу, физический износ – 90, Внешний износ - отсутствует, Функциональный износ - отсутствует</i>
Здание	47:14:0106001:42	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	283.8	<i>Согласно результатов осмотра, здание подлежит сносу, физический износ – 90, Внешний износ - отсутствует, Функциональный износ - отсутствует</i>
Здание	47:14:0106001:72	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши, д. б/н	398.7	<i>Согласно результатов осмотра, здание подлежит сносу, физический износ – 90, Внешний износ - отсутствует, Функциональный износ - отсутствует</i>
Здание	47:14:0106001:73	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	54	<i>Согласно результатов осмотра, здание подлежит сносу, физический износ – 90, Внешний износ - отсутствует, Функциональный износ - отсутствует</i>
Здание	47:14:0106001:76	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	161.3	<i>Согласно результатов осмотра, здание подлежит сносу, физический износ – 90, Внешний износ - отсутствует, Функциональный износ - отсутствует</i>
Здание	47:14:0106001:77	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	272.5	<i>Согласно результатов осмотра, здание подлежит сносу, физический износ – 90, Внешний износ - отсутствует, Функциональный износ - отсутствует</i>

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

Наименование данных	Источник получения
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	- Выписка из ЕГРН по объектам недвижимости на субъект (заказчика) - Сведение из публичной кадастровой карты (https://pkk.rosreestr.ru/). - Фотоматериалы
Информация об объектах-аналогах	Таблицы Отчета, приложение к отчету

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу собственности.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимизирует текущую стоимость собственности при подходящей долгосрочной норме дохода и величине риска.

Так как в соответствии с нахождением в аварийном техническом состоянии всех зданий имущественного комплекса, считаю, что наиболее эффективным вариантом использования объектов оценки является использование в качестве строительных материалов. Наиболее эффективным использованием земельных участков в виду их расположения и окружающей застройки является их использование под размещение промышленных объектов.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых

доходов, конкуренции, предложения и спроса и наилучшего и наиболее эффективного использования.

Классическими подходами к оценке стоимости недвижимости являются:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Затратный подход

Затратный подход основывается на том факте, что покупатель не заплатит за объект недвижимости большую сумму, чем та, в которую ему обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта на дату оценки без существенных дополнительных издержек. Принимается во внимание достоверность данных о затратах на строительство зданий, приобретение и монтаж технологического оборудования с учетом накопленного износа. Этим подходом оценивается стоимость воспроизводства и стоимость замещения (в терминах «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности»).

К полученной величине прибавляется рыночная стоимость земельного участка как условно незастроенного. Результатом является оцененная стоимость объекта.

Под ***стоимостью воспроизводства*** объекта оценки понимается сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учётом износа объекта оценки.

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

Накопленный износ отражает потерю стоимости, вызванную снижением потребительной стоимости объекта в процессе эксплуатации вследствие естественного старения и природных воздействий, а также изменения методов строительства и технологий производства. Износ подразделяется на функциональный (моральный), физический и экономический (внешний).

Функциональный (моральный) износ тесно связан с отклонениями характеристик данного объекта от некоего объекта-эталона, несоответствием современным стандартам с точки зрения его полезности. Он рассматривается как утрата некоторых первоначальных достоинств, влияющих на потребительную стоимость объекта.

Износ физический отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния. Методы определения физического износа условно могут быть разделены на три группы:

- по техническому состоянию:

В соответствии с общепринятой методикой износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. При этом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых

техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование.

- по индивидуальным срокам службы:

В основе лежит принцип нормативных сроков службы конструктивных элементов или объекта в целом. В данном случае подразумевается нормальный износ, возникший за период эксплуатации, а также износ вследствие воздействия различных факторов при нарушении норм эксплуатации. Индивидуальные сроки службы устанавливаются, как правило, изготовителем или, реже, эксплуатирующей организацией. Часть объектов ОФ, например, промышленных объектов с повышенной опасностью эксплуатации, освидетельствуется Ростехнадзором РФ.

- по нормативным срокам службы:

Экономический износ характеризуется негативным влиянием на объект внешней среды: политических, экономических и других аналогичных факторов. Причинами могут быть отраслевой спад производства или спад в регионе экономической активности, негативные действия местной администрации, неблагоприятное территориальное расположение и т. д.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Он основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем делаются поправки на различия, так называемые корректировки, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта на рынке, как если бы он предлагался в продажу на открытом и конкурентном рынке.

В условиях «пассивного» рынка продаж и при отсутствии достоверной информации о реально состоявшихся на рынке продажах объектов выводы могут быть также сделаны исходя из информации о ценах предложения, которые демонстрируют факт существования подобных объектов на рынке и уровень цен на эти объекты.

Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Настоящий подход подразумевает, что стоимость объекта оценки на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от использования или размещения на его территории доходного бизнеса.

Характер использования оцениваемого объекта выбирается исходя из анализа наилучшего и наиболее эффективного использования.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению с подходом сравнительного анализа продаж и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает

представление инвестора или собственника о недвижимости как источнике дохода. Основным недостатком доходного подхода является то, что он основан на прогнозных данных.

Выбор подходов и методов к оценке

в настоящем Отчете определялся конкретными условиями оценки, характеристиками и особенностями оцениваемого объекта, а также наличием необходимой информации, полученной в результате изучения рынка недвижимости.

Затратный подход Применение затратного подхода обусловлено тем, что, имеется информация о конструктивном исполнении всех, предъявленных к оценке, зданий, сооружений и передаточных устройств; стоимости строительства аналогичных объектов в базисных ценах 1969г, изменении стоимости строительства с базисного периода по дату оценки. Кроме того, объекты доступны для осмотра, что позволяет определить величину их физического старения. Таким образом, имеются все предпосылки для применения затратного подхода к оценке объектов недвижимости. В рамках затратного подхода был использован метод остаточной стоимости замещения.

Сравнительный подход - способ оценки имущества путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

Согласно методике сравнительного подхода стоимость собственности определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

Для расчета применялся метод сравнительного анализа продаж, основанный на принципе замещения, по которому благоразумный инвестор не заплатит за объект больше, чем обойдется покупка недвижимости аналогичной полезности и качества. Этот метод наиболее действителен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях на продажу. В данном отчете сравнительный подход не применялся, в соответствии результатами осмотра, указанные строения подлежат сносу. У Оценщика отсутствует информации о количестве выхода стройматериалов в результате разбора здания.

Доходный подход.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21).

На основании внешнего осмотра и данных диагностического исследования, оценщик пришел к выводу, что строение имеет существенный моральный и физический износ, в соответствии, указанные строения подлежат сносу и не могут рассматриваться как объект, приносящий доход. На основании вышеизложенного было принято решение отказаться от использования доходного подхода

Исходя из вышеизложенного, определение рыночной стоимости объекта будем проводить с использованием затратного подхода, основывающиеся на строительно-информационную базу

и позволяющей наилучшим образом рассчитать стоимость материалов в результате выхода от разбора объектов недвижимости.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.

Оценка рыночной стоимости земельных участков.

Исходя из имеющейся информации, Оценщик имеет возможность применить метод сравнительного анализа продаж.

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость земельного участка определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных земельных участков. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждый аналог сравнивается с оцениваемым земельным участком. В цену аналога вносятся поправки, отражающие существенные различия между ним и оцениваемым объектом.

Подход к оценке стоимости на основе прямого сравнения продаж включает в себя четыре основных шага:

- изучение рынка с поиском аналогичных объектов, по которым имеются все необходимые данные;
- анализ цен продаж с определением цены единицы измерения, анализ и сравнение условий сопутствующих сравниваемым сделкам;
- учет различий сделок и приведение цен к одной базе;
- экспертный выбор значения стоимости объекта.

Сравнительный подход хорошо подходит для выработки объективной оценки рыночной стоимости, он полностью зависит от рыночной информации. Включение в рассмотрение нескольких сравнимых продаж практически полностью гарантирует, что в итоговой оценке нашло отражение мнение типичных продавцов и покупателей. Также в данном подходе находят отражение изменение финансовых условий, инфляция и другие элементы рынка, которые влияют на типичного покупателя. Этот подход применим лучше всего в том случае, когда рынок активен, данных о реальных продажах много и они легко доступны.

При определении элементов сравнения необходимо выделить основные параметры, оказывающие главное влияние на цену. Учет параметров, влияние которых незначительно, не позволит более точно определить величину рыночной стоимости, а, напротив, может только увеличить вероятность ошибки в конечном результате.

Поправки, вводимые к аналогам, для корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, классифицируются на основе различных способов расчета и внесения.

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- Права на объект
- Условия продажи;

- Состояние рынка,
- Характер землепользования, местоположение;
- Физические характеристики;
- Экономические характеристики;
- Дополнительные обременения и ограничения.

В результате анализа рынка были найдены аналоги предложения по земельным участкам.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/gorbunki/zemelnye_uchastki/uchastok_60sot._promnaznacheniya_2576811850	https://www.avito.ru/annino/zemelnye_uchastki/uchastok_51_sot._promnaznacheniya_2297348470	https://www.avito.ru/annino/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._promnaznacheniya_2297056864
Дата предложения		Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022
Местоположение объекта	Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лебяженское городское поселение, дер. Коваши (к/н 47:14:0106000:3)	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Горбунковское сельское поселение, д. Велигонты, Пригородная ул. Ропшинское шоссе, 2 км	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение
Площадь земельного участка, м2	108 000	60 000	51 000	27 000
Стоимость земельного участка, руб.	Со	12 000 000	12 750 000	6 750 000
Стоимость 1 м2 земельного участка, руб.		200,00	250,00	250,00
Скидка на уторгование		-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная величина		176,00	220,00	220,00
КОРРЕКТИРОВКИ				
Качество прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная величина		176,00	220,00	220,00
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная величина		176,00	220,00	220,00
Условия рынка	Май 2022	Апрель 2022	Апрель 2022	Май 2022

Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная величина		176,00	220,00	220,00
Глобальное местоположение	Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лебяженское городское поселение, дер. Коваши (к/н 47:14:0106000:3)	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Горбунковское сельское поселение, д. Велигонты, Пригородная ул. Ропшинское шоссе, 2 км	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение
	Область	Область	Область	Область
Корректировка на глобальное местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная величина		176,00	220,00	220,00
Локальное местоположение	Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лебяженское городское поселение, дер. Коваши (к/н 47:14:0106000:3)	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Горбунковское сельское поселение, д. Велигонты, Пригородная ул. Ропшинское шоссе, 2 км	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение
	Окраина города, промзона	Окраина города, промзона	Окраина города, промзона	Окраина города, промзона
Корректировка на локальное местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная величина		176,00	220,00	220,00
Целевое назначение земельного участка	Для размещения больничного комплекса	Для промышленных объектов	Для промышленных объектов	Для промышленных объектов
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная величина		176,00	220,00	220,00
Коммуникации	Коммуникации примыкают	Коммуникации примыкают к	Коммуникации примыкают к	Коммуникации примыкают к

	к участку	участку	участку	участку
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная величина		176,00	220,00	220,00
Размер участка, м2	108 000	60 000	51 000	27 000
Корректировка на размер земельного участка		0%	0%	0%
Скорректированная величина		176,00	220,00	220,00
Изменение цены 1 кв.м. по отношению к начальной цены		12,00	12,00	12,00
Сумма корректировок		36,00		
Обратная величина количества корректировок		0,3333	0,3333	0,3333
Сумма обратных корректировок		0,6667	0,6667	0,6667
Весовой вклад		0,3333	0,3333	0,3333
Стоимость 1 м2 площади земельного участка, руб.	205,33	58,67	73,33	73,33
Площадь земельного участка, м2	108 000,0			
Рыночная стоимость земельного участка, с учетом округления, руб.	22 176 000			

Корректировка на уторговывание

Так как в качестве объектов аналогов выбраны объекты, выставленные на продажу (невозможно отследить достоверную цену сделки купли-продажи), то Оценщики считают необходимым введение корректировки на цену предложения – торг. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Применена корректировка на торг в соответствии со справочником оценщика недвижимости - 2020, «Земельные участки. Часть 2», табл.99, Лейфер Л.А. Исходя из данной таблицы, размер корректировка для земельных участков под индустриальную застройку составляет 12%.

Средние размеры скидок «на торг»

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4% 13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7% 11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4% 19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8% 12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2% 12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8% 15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5% 13,1%

Корректировка на качество прав.

Применена корректировка на торг в соответствии со справочником оценщика недвижимости-2020, «Земельные участки. Часть 2», табл.14 Лейфер Л.А.

Таблица 14

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,18	1,30
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11
	краткосрочная аренда	0,77	0,91	1,00

Объект оценки и аналоги №№1,2,3 находится в собственности, корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования.

Объект оценки и аналоги имеют одинаковые условия финансирования – рыночная. Следовательно, корректировка не требуется.

Корректировка на условие рынка.

Объект оценки и аналоги имеют одинаковые условия рынка. Следовательно, корректировка не требуется

Корректировка на глобальное местоположение.

Местоположение играет значительную роль в формировании стоимости.

Объект оценки и аналоги находятся в области. Следовательно, корректировка не требуется.

Корректировка на локальное местоположение.

Местоположение играет значительную роль в формировании стоимости.

В качестве корректировки на местоположение принимаются значения, рекомендованные в "Справочнике оценщика" под редакцией Л.А.Лейфера, 2020, «Земельные участки. Часть 1», таблица 62

Таблица 62			
Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1.00	1.00	1.00
Центры деловой активности	0.86	0.85	0.88
Зоны автомагистралей	0.80	0.79	0.82
Индивидуальные жилые дома	0.75	0.74	0.77
Многоквартирная жилая застройка	0.77	0.75	0.79
Окраины города, промзоны	0.75	0.73	0.77

Объект оценки и Аналоги №№1,2,3 находятся на окраине. Корректировка не требуется

Корректировка на целевое назначение земельного участка.

Объект оценки и аналоги имеют сопоставимые целевое назначение земельных участков. Следовательно, корректировка не требуется.

Корректировка на коммуникации.

С точки зрения доступа к коммуникациям все участки имеют одинаковые характеристики.

Корректировка на площадь.

Поправка связана с ликвидностью объектов недвижимости. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру.

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,66
	1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17
	6000-10000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,05
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2020, «Земельные участки. Часть 2», табл.34, Лейфер Л.А.

Объект оценки и объекты-аналоги относятся к диапазону площади «>10000 кв.м.», корректировка не требуется.

Стоимость 1 кв.м. рассчитана как средневзвешенная величина скорректированных цен предложения объектов сравнения. Весовые коэффициенты определены, исходя из величины изменения цены по отношению к цене предложения: чем меньше процент изменения, тем выше степень доверия.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/gorbunki/zemelnye_uchastki/uchastok_60sot_promnaznacheniya_257_6811850	https://www.avito.ru/annino/zemelnye_uchastki/uchastok_51_sot_promnaznacheniya_2_297348470	https://www.avito.ru/annino/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_promnaznacheniya_2_297056864
Дата предложения		Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022
Местоположение объекта	Ленинградская область, Ломоносовский район, Лебяженское городское поселение, д. Коваши (к/н 47:14:0106008:40)	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Горбунковское сельское поселение, д. Велигонты, Пригородная ул. Ропшинское шоссе, 2 км	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение
Площадь земельного участка, м2	1 500	60 000	51 000	27 000
Стоимость земельного участка, руб.	Со	12 000 000	12 750 000	6 750 000
Стоимость 1 м2 земельного участка, руб.		200,00	250,00	250,00
Скидка на уторгование		-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная величина		176,00	220,00	220,00
КОРРЕКТИРОВКИ				
Качество прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная величина		176,00	220,00	220,00

Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная величина		176,00	220,00	220,00
Условия рынка	Май 2022	Апрель 2022	Апрель 2022	Май 2022
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная величина		176,00	220,00	220,00
Глобальное местоположение	Ленинградская область, Ломоносовский район, Лебяженское городское поселение, д. Коваши (к/н 47:14:0106008:40)	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Горбунковское сельское поселение, д. Велигонты, Пригородная ул. Ропшинское шоссе, 2 км	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение
	Область	Область	Область	Область
Корректировка на глобальное местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная величина		176,00	220,00	220,00
Локальное местоположение	Ленинградская область, Ломоносовский район, Лебяженское городское поселение, д. Коваши (к/н 47:14:0106008:40)	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Горбунковское сельское поселение, д. Велигонты, Пригородная ул. Ропшинское шоссе, 2 км	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение
	Окраина города, промзона	Окраина города, промзона	Окраина города, промзона	Окраина города, промзона
Корректировка на локальное местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная величина		176,00	220,00	220,00

Целевое назначение земельного участка	Для размещения дома культуры	Для индустриальных объектов	Для индустриальных объектов	Для индустриальных объектов
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная величина		176,00	220,00	220,00
Коммуникации	Коммуникации примыкают к участку	Коммуникации примыкают к участку	Коммуникации примыкают к участку	Коммуникации примыкают к участку
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная величина		176,00	220,00	220,00
Размер участка, м2	1 500	60 000	51 000	27 000
Корректировка на размер земельного участка		66%	66%	66%
Скорректированная величина		292,16	365,20	365,20
Изменение цены 1 кв.м. по отношению к начальной цены		46,08	46,08	46,08
Сумма корректировок		138,24		
Обратная величина количества корректировок		0,3333	0,3333	0,3333
Сумма обратных корректировок		0,6667	0,6667	0,6667
Весовой вклад		0,3333	0,3333	0,3333

Корректировка на уторговывание

Так как в качестве объектов аналогов выбраны объекты, выставленные на продажу (невозможно отследить достоверную цену сделки купли-продажи), то Оценщики считают необходимым введение корректировки на цену предложения – торг. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Применена корректировка на торг в соответствии со справочником оценщика недвижимости - 2020, «Земельные участки. Часть 2», табл.99, Лейфер Л.А. Исходя из данной таблицы, размер корректировка для земельных участков под индустриальную застройку составляет 12%.

Средние размеры скидок «на торг»

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4% 13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7% 11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4% 19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8% 12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2% 12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8% 15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5% 13,1%

Корректировка на качество прав.

Применена корректировка на торг в соответствии со справочником оценщика недвижимости-2020, «Земельные участки. Часть 2», табл.14 Лейфер Л.А.

Таблица 14

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,18	1,30
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11
	краткосрочная аренда	0,77	0,91	1,00

Объект оценки и аналоги №№1,2,3 находится в собственности, корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования.

Объект оценки и аналоги имеют одинаковые условия финансирования – рыночная. Следовательно, корректировка не требуется.

Корректировка на условие рынка.

Объект оценки и аналоги имеют одинаковые условия рынка. Следовательно, корректировка не требуется

Корректировка на глобальное местоположение.

Местоположение играет значительную роль в формировании стоимости.

Объект оценки и аналоги находятся в области. Следовательно, корректировка не требуется.

Корректировка на локальное местоположение.

Местоположение играет значительную роль в формировании стоимости.

В качестве корректировки на местоположение принимаются значения, рекомендованные в "Справочнике оценщика" под редакцией Л.А.Лейфера, 2020, «Земельные участки. Часть 1», таблица 62

Таблица 62

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1.00	1.00	1.00
Центры деловой активности	0.86	0.85	0.88
Зоны автомагистралей	0.80	0.79	0.82
Индивидуальные жилые дома	0.75	0.74	0.77
Многоквартирная жилая застройка	0.77	0.75	0.79
Окраины города, промзоны	0.75	0.73	0.77

Объект оценки и Аналоги №№1,2,3 находятся на окраине. Корректировка не требуется

Корректировка на целевое назначение земельного участка.

Объект оценки и аналоги имеют сопоставимые целевое назначение земельных участков. Следовательно, корректировка не требуется.

Корректировка на коммуникации.

С точки зрения доступа к коммуникациям все участки имеют одинаковые характеристики.

Корректировка на площадь.

Поправка связана с ликвидностью объектов недвижимости. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру.

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,66
	1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17
	6000-10000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,05
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2020, «Земельные участки. Часть 2», табл.34, Лейфер Л.А.

Объект оценки относится к диапазону «<1500» (размер участка составляет 1500 кв. м, поэтому относим его к этому диапазону, учитывая погрешность указанную в выписке по объектам недвижимости и параметры следующего диапазона, где максимальный размер участка в два раза больше), объекты-аналоги относятся к диапазону площади «>10000 кв.м.», соответственно корректировка берется на уровне 1,66.

Стоимость 1 кв.м. рассчитана как средневзвешенная величина скорректированных цен предложения объектов сравнения. Весовые коэффициенты определены, исходя из величины

изменения цены по отношению к цене предложения: чем меньше процент изменения, тем выше степень доверия.

Для определения стоимости материалов были использованы строительные нормы СН-436-72 "Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе". Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе" предназначены для определения возвратных сумм в сводных сметах на строительство объектов. Основные этапы процедуры оценки стоимости материалов применительно к объекту оценки:

- Расчет полной восстановительной стоимости объекта оценки;
- Определение рыночной стоимости материалов.

Расчет полной восстановительной стоимости объекта оценки.

При определении стоимости замещения объекта недвижимости использован *метод сравнительной единицы* - оценка на основе показателей стоимости по объектам-аналогам.

Переход к текущим ценам производится с применением индексов цен на строительномонтажные работы в жилищном строительстве.

Основная формула настоящего расчета:

$$C_z = C_{ан.} \times K_o \times V \times I_o / I_B \times K_{пп}$$

где: C_z - сумма затрат на создание нового объекта на дату оценки;

$C_{ан.}$ - удельное значение базисного показателя суммы затрат на создание объекта;

V - объемно-планировочная характеристика объекта (строительный объем, общая площадь, протяженность и др.);

I_B, I_o - индексы изменения цен на строительство здания соответственно для даты информации о цене аналога и даты оценки для Ленинградской области;

K_o - коэффициент, учитывающий имеющиеся отличия между объектом оценки и аналогом (конструктив, планировка и т.п.)

$K_{пп}$ - коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя - компенсация за использование средств инвестора в течение срока осуществления строительства.

Индексы изменения цен по состоянию на дату оценки рассчитаны ниже и составляют:

$$I_B / I_o = 1,17 * 1,03 * 1,55 * 1,06 * 91,41 * 1,3 * 1,1 = 258,82 \text{ где}$$

1,17 - индекс изменения сметной стоимости строительномонтажных работ на 1 января 1984 года (Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 № 94);

1,03 - территориальный коэффициент;

1,55 - индекс изменения сметной стоимости строительномонтажных работ на 1 января 1991 года (Приложение № 3 к письму Госстроя СССР от 06.09.1990 № 14-Д);

1,06 - территориальный коэффициент;

91,41 - Прогнозный индекс изменения сметной стоимости строительномонтажных работ по Ленинградской области - III квартал 2015 г. Прогнозное значение индекса получено на основании данных

1,30 - Индексы изменения сметной стоимости строительномонтажных работ по видам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на III квартал 2015 года к IV квартал 2022 года для Ленинградской области.

1,1 - Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок с II квартал 2021 по года для Ленинградской области. (Индекс цен в строительстве, выпуск 118)

Прибыль предпринимателя – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволила бы данному проекту стать финансово привлекательным для предпринимателя.

Обоснование прибыли предпринимателя

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Прибыль предпринимателя при приобретении офисно-торговых объектов (с целью получения рентного дохода)	18%	16%	20%
Прибыль предпринимателя при приобретении производственно-складских объектов (с целью получения рентного дохода)	15%	13%	16%
Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство жилой недвижимости эконом- и бизнес-класса (прибыль девелопера)	24%	22%	26%
Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство офисно-торговых объектов (прибыль девелопера)	24%	22%	26%
Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство производственно-складских объектов (прибыль девелопера)	19%	17%	20%
Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство мало и многоэтажной жилой недвижимости со встроенными офисными и/или торговыми помещениями (прибыль девелопера)	26%	23%	28%

Величина корректировки приведена в Справочнике оценщика недвижимости «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Нижний Новгород, 2011 г. под редакцией Лейфера Л. А. (табл. 3, стр. 61). По данной таблице рекомендуемое значение прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство производственно-складских объектов составляет 19%

Нежилое здание площадь 304,8 кв.м., кадастровый номер 47:14:0000000:22114	
Обоснование расчета восстановительной стоимости оцениваемого объекта:	Источник информации: УПВС № 5, Отдел 1, таблица 2
Стоимость единицы объема объекта-аналога, (руб./м ³)	23
Поправочные коэффициенты:	
• климатические условия	0,94
• группа капитальности	1
Объем оцениваемого объекта, м ³	975,36
Коэффициент пересчета цен на дату оценки	258,82

Прибыль предпринимателя, %	19%
Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	6 494 683
<i>Нежилое здание площадь 34,4 кв.м., кадастровый номер 47:14:0000000:23085</i>	
Обоснование расчета восстановительной стоимости оцениваемого объекта:	Источник информации: УПВС № 5, Раздел 3, таблица 114
Стоимость единицы объема объекта-аналога, (руб./м ³)	47,8
Поправочные коэффициенты:	
• климатические условия	0,94
• группа капитальности	1
Объем оцениваемого объекта, м ³	110,08
Коэффициент пересчета цен на дату оценки	258,82
Прибыль предпринимателя, %	19%
Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	1 523 356
<i>Нежилое здание площадь 291,2 кв.м., кадастровый номер 47:14:0000000:23619</i>	
Обоснование расчета восстановительной стоимости оцениваемого объекта:	Источник информации: УПВС № 5, Отдел 1, таблица 2
Стоимость единицы объема объекта-аналога, (руб./м ³)	23
Поправочные коэффициенты:	
• климатические условия	0,94
• группа капитальности	1
Объем оцениваемого объекта, м ³	931,84
Коэффициент пересчета цен на дату оценки	258,82
Прибыль предпринимателя, %	19%
Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	6 204 894
<i>Нежилое здание площадь 171,9 кв.м., кадастровый номер 47:14:0000000:24786</i>	
Обоснование расчета восстановительной стоимости оцениваемого объекта:	Источник информации: УПВС № 27, Раздел 2, таблица 95
Стоимость единицы объема объекта-аналога, (руб./объект)	14200
Поправочные коэффициенты:	
• климатические условия	0,94
• группа капитальности	1
Объектов, шт	1
Коэффициент пересчета цен на дату оценки	258,82
Прибыль предпринимателя, %	19%
Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	4 111 058
<i>Нежилое здание площадь 81,9 кв.м., кадастровый номер 47:14:0000000:25054</i>	
Обоснование расчета восстановительной стоимости оцениваемого объекта:	Источник информации: УПВС № 37, Отдел 1, Разел 3, таблица 86
Стоимость единицы объема объекта-аналога, (руб./м ³)	18,1
Поправочные коэффициенты:	
• климатические условия	0,94
• группа капитальности	1
Объем оцениваемого объекта, м ³	262,08
Коэффициент пересчета цен на дату оценки	258,82

Прибыль предпринимателя, %	19%
Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	1 373 339
<i>Здание дома культуры пл. 315,8, кад номер 47:14:0000000:35549</i>	
Обоснование расчета восстановительной стоимости оцениваемого объекта:	Источник информации: УПВС № 5, Отдел 1, таблица 2
Стоимость единицы объема объекта-аналога, (руб./м ³)	23
Поправочные коэффициенты:	
• климатические условия	0,94
• группа капитальности	1
Объем оцениваемого объекта, м ³	1010,56
Коэффициент пересчета цен на дату оценки	258,82
Прибыль предпринимателя, %	19%
Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	6 729 072
<i>Нежилое здание пл. 272,9 кад номер 47:14:0106001:103</i>	
Обоснование расчета восстановительной стоимости оцениваемого объекта:	Источник информации: УПВС № 5, Отдел 1, таблица 2
Стоимость единицы объема объекта-аналога, (руб./м ³)	23
Поправочные коэффициенты:	
• климатические условия	0,94
• группа капитальности	1
Объем оцениваемого объекта, м ³	873,28
Коэффициент пересчета цен на дату оценки	258,82
Прибыль предпринимателя, %	19%
Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	5 814 958
<i>Нежилое здание пл. 380,8 кад номер 47:14:0106001:153</i>	
Обоснование расчета восстановительной стоимости оцениваемого объекта:	Источник информации: УПВС № 2, Раздел 5, таблица 231
Стоимость единицы объема объекта-аналога, (руб./м ³)	16,4
Поправочные коэффициенты:	
• климатические условия	0,94
• группа капитальности	1
Объем оцениваемого объекта, м ³	1218,56
Коэффициент пересчета цен на дату оценки	258,82
Прибыль предпринимателя, %	19%
Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	5 785 701
<i>Нежилое здание пл. 198,7, кад номер 47:14:0106001:156</i>	
Обоснование расчета восстановительной стоимости оцениваемого объекта:	Источник информации: УПВС № 34, Отдел 3, таблица 11
Стоимость единицы объема объекта-аналога, (руб./м ³)	35,6
Поправочные коэффициенты:	
• климатические условия	0,94
• группа капитальности	1
Объем оцениваемого объекта, м ³	635,84
Коэффициент пересчета цен на дату оценки	258,82
Прибыль предпринимателя, %	19%

Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	6 553 345
<i>Нежилое здание пл. 389,6, кад номер 47:14:0106001:189</i>	
Обоснование расчета восстановительной стоимости оцениваемого объекта:	Источник информации: УПВС № 5, Отдел 1, таблица 2
Стоимость единицы объема объекта-аналога, (руб./м ³)	23
Поправочные коэффициенты:	
• климатические условия	0,94
• группа капитальности	1
Объем оцениваемого объекта, м ³	1246,72
Коэффициент пересчета цен на дату оценки	258,82
Прибыль предпринимателя, %	19%
Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	8 301 603
<i>Нежилое здание пл. 321,5, кад номер 47:14:0106001:191</i>	
Обоснование расчета восстановительной стоимости оцениваемого объекта:	Источник информации: УПВС № 5, Отдел 1, таблица 2
Стоимость единицы объема объекта-аналога, (руб./м ³)	23
Поправочные коэффициенты:	
• климатические условия	0,94
• группа капитальности	1
Объем оцениваемого объекта, м ³	1028,8
Коэффициент пересчета цен на дату оценки	258,82
Прибыль предпринимателя, %	19%
Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	6 850 527
<i>Нежилое здание пл. 29,7 кад номер 47:14:0106001:39</i>	
Обоснование расчета восстановительной стоимости оцениваемого объекта:	Источник информации: УПВС № 5, Отдел 1, таблица 2
Стоимость единицы объема объекта-аналога, (руб./м ³)	23
Поправочные коэффициенты:	
• климатические условия	0,94
• группа капитальности	1
Объем оцениваемого объекта, м ³	95,04
Коэффициент пересчета цен на дату оценки	258,82
Прибыль предпринимателя, %	19%
Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	632 848
<i>Нежилое здание пл. 110 кв. м, кад номер 47:14:0106001:40</i>	
Обоснование расчета восстановительной стоимости оцениваемого объекта:	Источник информации: УПВС № 5, Отдел 1, таблица 2
Стоимость единицы объема объекта-аналога, (руб./м ³)	23
Поправочные коэффициенты:	
• климатические условия	0,94
• группа капитальности	1
Объем оцениваемого объекта, м ³	352
Коэффициент пересчета цен на дату оценки	258,82
Прибыль предпринимателя, %	19%
Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	2 343 882

<i>Нежилое здание пл. 390.6 кв.м, кад номер 47:14:0106001:41</i>	
Обоснование расчета восстановительной стоимости оцениваемого объекта:	Источник информации: УПВС № 5, Отдел 1, таблица 2
Стоимость единицы объема объекта-аналога, (руб./м ³)	23
Поправочные коэффициенты:	
• климатические условия	0,94
• группа капитальности	1
Объем оцениваемого объекта, м ³	1249,92
Коэффициент пересчета цен на дату оценки	258,82
Прибыль предпринимателя, %	19%
Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	8 322 911
<i>Нежилое здание пл. 283,8 кв. м, кад номер 47:14:0106001:42</i>	
Обоснование расчета восстановительной стоимости оцениваемого объекта:	Источник информации: УПВС № 23, Отдел 2, таблица 22
Стоимость единицы объема объекта-аналога, (руб./м ³)	14,5
Поправочные коэффициенты:	
• климатические условия	0,94
• группа капитальности	1
Объем оцениваемого объекта, м ³	908,16
Коэффициент пересчета цен на дату оценки	258,82
Прибыль предпринимателя, %	19%
Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	3 812 375
<i>Нежилое здание пл. 398.7 кв. м, кад номер 47:14:0106001:72</i>	
Обоснование расчета восстановительной стоимости оцениваемого объекта:	Источник информации: УПВС № 5, Отдел 1, таблица 2
Стоимость единицы объема объекта-аналога, (руб./м ³)	23
Поправочные коэффициенты:	
• климатические условия	0,94
• группа капитальности	1
Объем оцениваемого объекта, м ³	1275,84
Коэффициент пересчета цен на дату оценки	258,82
Прибыль предпринимателя, %	19%
Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	8 495 506
<i>Нежилое здание пл. 54 кв. м, кад номер 47:14:0106001:73</i>	
Обоснование расчета восстановительной стоимости оцениваемого объекта:	Источник информации: УПВС № 5, Отдел 1, таблица 2
Стоимость единицы объема объекта-аналога, (руб./м ³)	23
Поправочные коэффициенты:	
• климатические условия	0,94
• группа капитальности	1
Объем оцениваемого объекта, м ³	172,8
Коэффициент пересчета цен на дату оценки	258,82
Прибыль предпринимателя, %	19%
Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	1 150 633
<i>Нежилое здание пл. 161,3 кв. м., кад номер 47:14:0106001:76</i>	

Обоснование расчета восстановительной стоимости оцениваемого объекта:	Источник информации: УПВС № 5, Отдел 1, таблица 2
Стоимость единицы объема объекта-аналога, (руб./м ³)	23
Поправочные коэффициенты:	
• климатические условия	0,94
• группа капитальности	1
Объем оцениваемого объекта, м ³	516,16
Коэффициент пересчета цен на дату оценки	258,82
Прибыль предпринимателя, %	19%
Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	3 436 983
<i>Нежилое здание пл. 272, 5 кв. м, кад номер 47:14:0106001:77</i>	
Обоснование расчета восстановительной стоимости оцениваемого объекта:	Источник информации: УПВС № 5, Отдел 1, таблица 2
Стоимость единицы объема объекта-аналога, (руб./м ³)	23
Поправочные коэффициенты:	
• климатические условия	0,94
• группа капитальности	1
Объем оцениваемого объекта, м ³	872
Коэффициент пересчета цен на дату оценки	258,82
Прибыль предпринимателя, %	19%
Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	5 806 435

Определение рыночной стоимости материалов.

В соответствии с методикой, изложенной в Строительных нормах (СН 436-72) «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе» рассчитываем примерную норму выхода материалов, получаемых от разборки здания при сносе.

«Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе» предназначены для определения возвратных сумм в сводных сметах на строительство объектов.

Нормами предусмотрен комбинированный метод разборки зданий, при котором каменные, бетонные и железобетонные конструкции обрушаются, а прочие конструкции разбираются по элементам.

Нормы установлены в процентах от восстановительной стоимости зданий с учетом их износа, а также в зависимости от материала стен, этажности и объема зданий.

Шифр каждой нормы состоит из четырех индексов — трех цифровых и одного буквенного:

- первый индекс шифра обозначает материал стен здания: 1 — каменные, 2 — деревянные, 3 — стены смешанной конструкции;
- второй индекс шифра обозначает этажность здания: 1 — одноэтажные, 2 — двухэтажные, 3 — трехэтажные;
- третий индекс шифра обозначает категорию износа здания: 1 — до 20%; 2 — от 21 до 40%; 3 — от 41 до 60%; 4 — от 61 до 80%;
- четвертый индекс шифра определяет объем здания

В нормы включены затраты по приведению материалов, получаемых от разборки зданий, в состояние, пригодное для повторного использования в строительстве и для их реализации, а

также затраты на транспортирование материалов к месту их складирования, погрузочно-разгрузочные работы и хранение. Так как

Учет, хранение и реализация материалов, полученных от разборки, производится организациями-заказчиками в соответствии с действующими положениями.

ПРИМЕРНЫЕ НОРМЫ

**Выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе
(в % от восстановительной стоимости зданий)**

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в м³, до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	И н д е к с						
	а	б	в	г	д	е	ж
1-1-1	11,3	10,9	10,2	—	—	—	—
1-1-2	10,6	9,50	8,37	—	—	—	—
1-1-3	6,00	5,40	5,0	—	—	—	—
1-1-4	1,85	1,60	1,40	—	—	—	—
1-2-1	—	14,2	12,7	12,4	9,50	8,38	6,29
1-2-2	—	9,7	8,57	7,91	7,51	6,77	5,9
1-2-3	—	7,2	6,38	6,19	6,17	5,57	4,65
1-2-4	—	4,3	3,4	2,78	2,0	1,38	1,08
1-3-1	—	—	—	12,1	11,1	9,40	8,20
1-3-2	—	—	—	7,40	7,33	7,20	7,10
1-3-3	—	—	—	6,11	5,45	4,65	4,49
1-3-4	—	—	—	1,19	1,05	0,85	0,83
2-1-1	8,70	8,67	8,40	6,9	6,14	—	—
2-1-2	6,85	6,73	6,70	6,4	6,02	—	—
2-1-3	7,22	5,21	4,96	3,66	3,48	—	—
2-1-4	1,88	1,43	1,37	1,26	1,16	—	—
2-2-1	—	—	8,12	7,55	5,99	5,95	5,78
2-2-2	—	—	6,8	6,74	5,85	5,77	5,5
2-2-3	—	—	6,52	4,90	4,14	4,13	2,48
2-2-4	—	—	2,1	1,93	1,81	1,7	1,3
3-2-1	—	—	10,5	10,0	7,55	6,93	6,75
3-2-2	—	—	8,37	7,00	6,37	5,95	5,18
3-2-3	—	—	4,83	4,51	4,04	3,55	3,3
3-2-4	—	—	2,05	1,98	1,45	1,44	1,31

Источник: СН 436-72. «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе»

Таким образом, рыночная стоимость материалов полученных от разборки зданий при сносе составит:

	Наименование объекта недвижимости	Стоимость нового строительства, руб.	Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объём здания, куб.м.	Выход материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе (в % от восстановитель ной стоимости зданий)	Рыночная стоимость материалов оставшихся от разборки, с учётом округления руб.
1	Нежилое здание площадь 304,8 кв.м., кадастровый номер 47:14:0000000:22114	6 494 683	1-1-4.	975,36	1,40	91 000
2	Нежилое здание площадь 34,4 кв.м., кадастровый номер 47:14:0000000:23085	1 523 356	1-1-4.	110,08	1,85	28 000
3	Нежилое здание площадь 291,2 кв.м., кадастровый номер 47:14:0000000:23619	6 204 894	1-1-4.	931,84	1,40	87 000
4	Нежилое здание площадь 171,9 кв.м., кадастровый номер 47:14:0000000:24786	4 111 058	1-1-4.	1	1,40	58 000
5	Нежилое здание площадь 304,8 кв.м., кадастровый номер 47:14:0000000:22114	1 373 339	1-1-4.	262,08	1,60	22 000
6	Здание дома культуры пл. 315,8, кад номер 47:14:0000000:35549	6 729 072	1-1-4.	1010,56	1,40	94 000

7	Нежилое здание пл. 272,9 кад номер 47:14:0106001:103	5 814 958	1-1-4.	873,28	1,40	81 000
8	Нежилое здание пл. 380,8 кад номер 47:14:0106001:153	5 785 701	1-1-4.	1218,56	1,40	81 000
9	Нежилое здание пл. 198,7, кад номер 47:14:0106001:156	6 553 345	1-1-4.	635,84	1,40	92 000
10	Нежилое здание пл. 389.6, кад номер 47:14:0106001:189	8 301 603	1-1-4.	1246,72	1,40	116 000
11	Нежилое здание пл. 321,5, кад номер 47:14:0106001:191	6 850 527	1-1-4.	1028,8	1,40	96 000
12	Нежилое здание пл. 29,7 кад номер 47:14:0106001:39	632 848	1-1-4.	95,04	1,85	12 000
13	Нежилое здание пл. 110 кв. м, кад номер 47:14:0106001:40	2 343 882	1-1-4.	352	1,60	38 000
14	Нежилое здание пл. 390.6 кв.м, кад номер 47:14:0106001:41	8 322 911	1-1-4.	1249,92	1,40	117 000
15	Нежилое здание пл. 283,8 кв. м, кад номер 47:14:0106001:42	3 812 375	1-1-4.	908,16	1,40	53 000
16	Нежилое здание пл. 398.7 кв. м, кад номер 47:14:0106001:72	8 495 506	1-1-4.	1275,84	1,40	119 000
17	Нежилое здание пл. 54 кв. м, кад номер 47:14:0106001:73	1 150 633	1-1-4.	172,8	1,85	21 000
18	Нежилое здание пл. 161,3 кв. м., кад номер 47:14:0106001:76	3 436 983	1-1-4.	516,16	1,60	55 000
19	Нежилое здание пл. 272, 5 кв. м, кад номер 47:14:0106001:77	5 806 435	1-1-4.	872	1,60	93 000
ИТТОГО		93 744 109				1 354 000

Таким образом, основываясь на фактах, предположениях, примененных в настоящем анализе подходах и методах оценки, описанных в отчете ограничительных условиях и сделанных допущениях, учитывая назначение данной оценки, величина рыночной стоимости зданий составляет:

1 354 000 рублей.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и тем самым выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

Анализируя применимость каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта, оценщик пришел к следующему выводу:

1. Затратный подход оценки наиболее часто используется и дает обоснованные результаты при оценке объектов, относящихся к рукотворному созданию человека – здания, сооружения и т.д.

2. Сравнительный подход более наглядно отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. В тоже время, не стоит слишком доверяться исходной информации об условиях продаж объектов-аналогов, их цене и прочее в силу относительной прозрачности информации о реальных ценах сделок. Сравнительный подход в данном отчете не используется

3. Доходный подход в оценке стоимости следует применять с известной степенью осторожности, поскольку он базируется на принципе ожидания и учитывает многочисленные предположения и допущения оценщиков, объясняемые достоверностью исходной информации в методике оценки. Доходный подход в данном отчете не использовался.

Целью сведения результатов всех использованных методов является определение преимуществ недостатков каждого из них применительно к объекту оценки и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В данном отчете был применён только один подход (затратный), поэтому ему и был присвоен вес = 1

Затратный подход – 1

Сравнительный подход – 0

Доходный подход – 0

Определяем средневзвешенное значение рыночной стоимости объекта недвижимости.

Наименование подхода	Итоговый вес подхода	Стоимость, руб.	Рыночной стоимости, руб.
Сравнительный подход	0	-	-
Доходный подход	0	-	-
Затратный подход	1	24 041 000	24 041 000
Рыночная стоимость, руб.	1		24 041 000

Таким образом, основываясь на фактах, предположениях, примененных в настоящем анализе подходов и методах оценки, описанных в отчете ограничительных условиях и сделанных допущениях, учитывая назначение данной оценки, рыночной стоимости имущественного комплекса, принадлежащего ООО «Инвестиционная строительная компания «ТЕХНОКРАТ» находящегося по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лебяженское городское поселение, дер. Коваши, по состоянию на 24 октября 2022 г. составляет:

24 041 000 (Двадцать четыре миллиона сорок одна тысяча) рублей.

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Таким образом, основываясь на фактах, предположениях, примененных в настоящем анализе подходов и методах оценки, описанных в отчете ограничительных условиях и сделанных допущениях, учитывая назначение данной оценки, величина рыночной стоимости имущественного комплекса, принадлежащего ООО «Инвестиционная строительная компания «ТЕХНОКРАТ» находящегося по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лебяженское городское поселение, дер. Коваши, по состоянию на 24 октября 2022 г. составляет:

24 041 000 (Двадцать четыре миллиона сорок одна тысяча) рублей.

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, площадью 108 000 кв. м, адрес: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лебяженское городское поселение, дер. Коваши (к/н 47:14:0106000:3)	22 176 000
2	Земельный участок, площадью 1500 кв. м, адрес: Ленинградская область, Ломоносовский район, Лебяженское городское поселение, д. Коваши (к/н 47:14:0106008:40)	511 000
3	Нежилое здание площадь 304,8 кв.м., кадастровый номер 47:14:0000000:22114	91 000
4	Нежилое здание площадь 34,4 кв.м., кадастровый номер 47:14:0000000:23085	28 000
5	Нежилое здание площадь 291,2 кв.м., кадастровый номер 47:14:0000000:23619	87 000
6	Нежилое здание площадь 171,9 кв.м., кадастровый номер 47:14:0000000:24786	58 000
7	Нежилое здание площадь 81,9 кв.м., кадастровый номер 47:14:0000000:25054	22 000
8	Здание дома культуры пл. 315,8, кад номер 47:14:0000000:35549	94 000
9	Нежилое здание пл. 272,9 кад номер 47:14:0106001:103	81 000
10	Нежилое здание пл. 380,8 кад номер 47:14:0106001:153	81 000
11	Нежилое здание пл. 198,7, кад номер 47:14:0106001:156	92 000

12	Нежилое здание пл. 389,6, кад номер 47:14:0106001:189	116 000
13	Нежилое здание пл. 321,5, кад номер 47:14:0106001:191	96 000
14	Нежилое здание пл. 29,7 кад номер 47:14:0106001:39	12 000
15	Нежилое здание пл. 110 кв. м, кад номер 47:14:0106001:40	38 000
16	Нежилое здание пл. 390,6 кв.м, кад номер 47:14:0106001:41	117 000
17	Нежилое здание пл. 283,8 кв. м, кад номер 47:14:0106001:42	53 000
18	Нежилое здание пл. 398,7 кв. м, кад номер 47:14:0106001:72	119 000
19	Нежилое здание пл. 54 кв. м, кад номер 47:14:0106001:73	21 000
20	Нежилое здание пл. 161,3 кв. м., кад номер 47:14:0106001:76	55 000
21	Нежилое здание пл. 272, 5 кв. м, кад номер 47:14:0106001:77	93 000
ИТТОГО		24 041 000

Подписи

Оценщик



Волков Д. А.

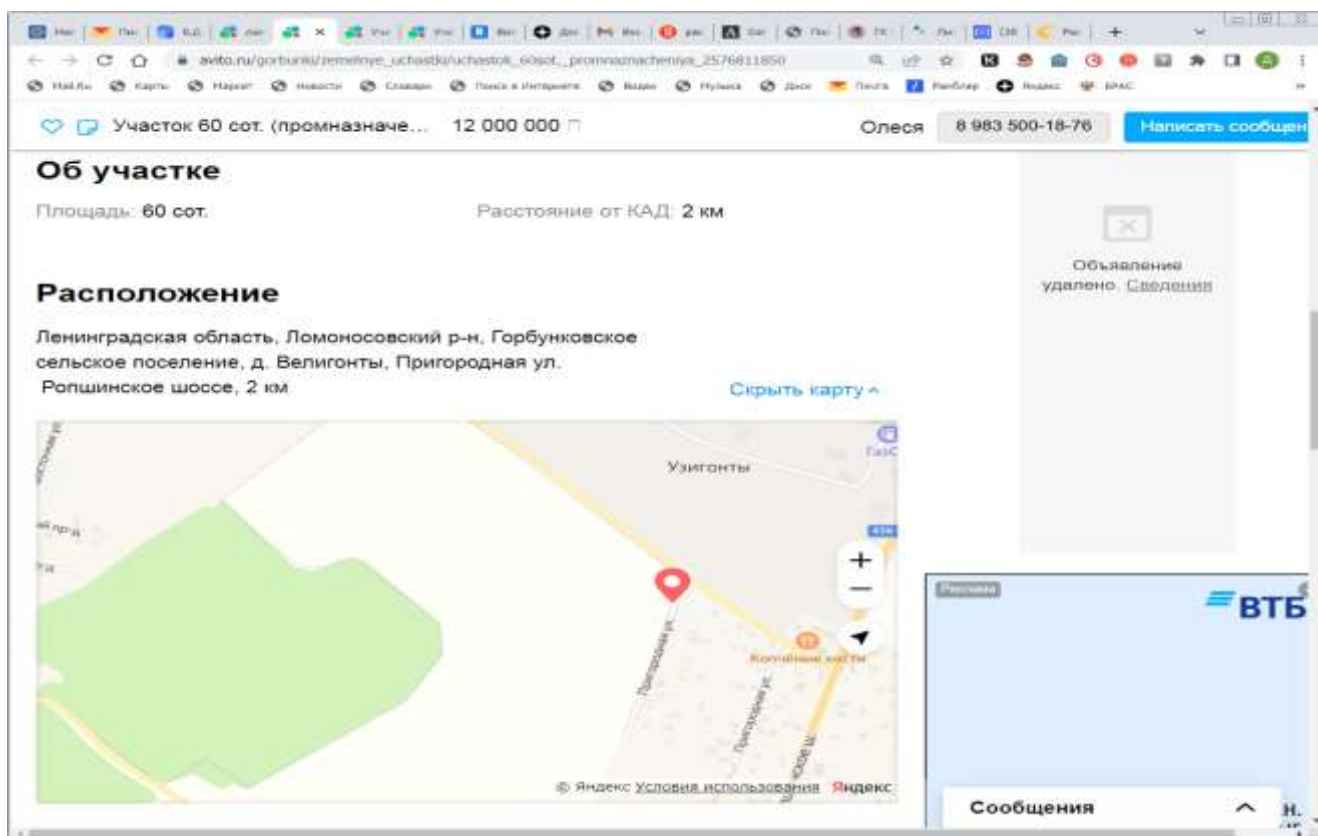
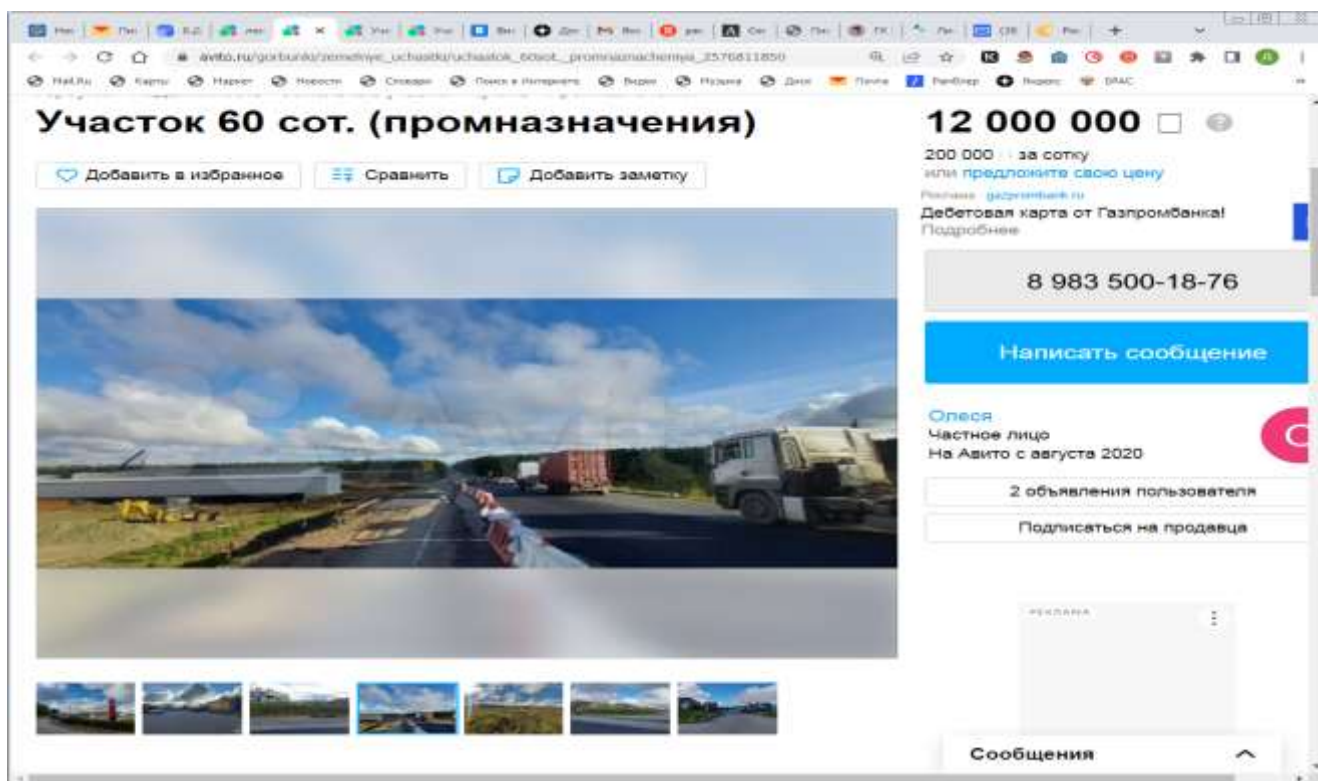
Исполнительный директор ООО «Правовой Центр ЮФО» _____ Волков Д. А.

9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный Закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ (с изменением от 21.12.01, 22.08.04)
2. Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7)
3. Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой. М.: Изд-во “Финансы и статистика”, 2002
4. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003
5. Фридман Д.ж., Ороуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. - М.: Дело Лтд, 1995.
6. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: Учеб. пособие.: Пер. с англ. -М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
7. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. - СПб.: Технобалт, 1995.
8. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости: Энцикл. Оценки. - СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Информация по объектам-аналогам



avito.ru/gorbunki/zemelnye_uchastki/uchastok_60sot._promnaznacheniya_2576811850

Участок 60 сот. (промназначе... 12 000 000

Олеся 8 983 500-18-76 Написать сообщение



Описание

Два смежных земельных участка промышленного и коммерческого назначения. 3528 кв.м и 2479 кв.м. Два съезда на обе стороны ,газ по границе участка, электричество 150 кВт(возможно увеличение до 300кВт). Рядом ведется плотная коммерческая застройка, заправка,Магнит,торговые и складские площадки. До развязки КАД 1,5 км. Кадастровые номера 47:14:0302006:2896 и 47:14:0302006:2920. Возможна продажа по отдельности.Цена 3528 кв. м 7700000р., 2479 кв.м 5500000р .

КРЕДИТОР – БАНК ВТБ (ПАО). ГЕН. ЛИЦЕНЗИЯ ЦБ РФ №1000. ПОДРОБНЫЕ УСЛОВИЯ КРЕДИТОВАНИЯ НА VTU.RU. НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ОФЕРТОЙ, БАНК ОСТАВЛЯЕТ ЗА СОБОЙ ПРАВО ОТКАЗАТЬ В ВЫДАЧЕ КРЕДИТА БЕЗ ОБЪЯСНЕНИЯ ПРИЧИН. РЕКЛАМА 0+

Сообщения

https://www.avito.ru/gorbunki/zemelnye_uchastki/uchastok_60sot._promnaznacheniya_2576811850

avito.ru/region/zemelnye_uchastki/uchastok_51_sot._promnaznacheniya_2297348470

Участок 51 сот. (промназначения)

12 750 000

250 000 за сотку

Реклама: gasprombank.ru
Дебетовая карта от Газпромбанка! Подробнее

8 958 788-25-80

Александр
Риелтор
На Авито с марта 2013
Завершено 26 объявлений

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



Реклама: 18₽
ЛокоБанк
СЧЁТ ДЛЯ БИЗНЕСА
БЕСПЛАТНО

Сообщения

avito.ru/annino/zemelnye_uchastki/uchastok_51_sot_promnaznacheniya_2297348470

Участок 51 сот. (промназначения) 12 750 000

Александр 8 958 788-25-4

Красносельское шоссе, 5 км

Скрыть карту



Описание

Кадастровый номер 47:14:501004:1966
Продажа от собственника, договор, кассовый чек. Официально.
 Промышленная зона "Пески", 4 км от кольцевой, 4 км от Таллинского шоссе, 12 км от ЗСД до съезда с КАД. Точка на карте установлена очень точно! НЕ технопарк - дорога муниципальная.

КРЕДИТОР – БАНК ВТБ (ПАО). ГЕН. ЛИЦЕНЗИЯ ЦБ РФ №1000. ПОДРОБНЫЕ УСЛОВИЯ КРЕДИТОВАНИЯ НА VTB.RU. НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ОФЕРТОЙ, БАНК ОСТАВЛЯЕТ ЗА СОБОЙ ПРАВО ОТКАЗАТЬ В ВЫДАЧЕ КРЕДИТА БЕЗ ОБЪЯСНЕНИЯ ПРИЧИН. РЕКЛАМА 0+

Сообщения

avito.ru/annino/zemelnye_uchastki/uchastok_51_sot_promnaznacheniya_2297348470

Участок 51 сот. (промназначения) 12 750 000

Александр 8 958 788-25-4

Электричество 150 кВА входит в стоимость! (это последние участки, следующие эл-во будет отдельно!)
 На этих участках есть газ! (подключение - опция).
 Стоимость 250000 за сотку.
 Дорога есть, электричество есть (ТП и опоры установлены, в ноябре 2022 загорит лампочка), газ трубы положены к каждому участку.
 Сделан дренаж в канавы глубиной 2,5 метра.
 Рядом есть ещё из чего выбрать и нарезать специально для Вас! от 27 соток до 2 Га.
Собственник физ.лицо.
 Трудно вытащить из бизнеса всю сумму сразу? Всё для Вас:
 Бронирование залог, 1 месяц на первый взнос 50%, беспроцентная рассрочка до 6 месяцев на оставшиеся 50%.
 Вы не теряете ни рубля. Отличный вариант как для дальнейшего использования, так и для инвестиций.
 Поможем сделать град.план участка, разрешение на строительство, ввод в эксплуатацию - можно по отдельности, можно "под ключ". Эта земля дорожает каждый месяц. Если есть интерес, не тяните - звоните. В комфортной обстановке покажем варианты, документы, отвезем на Ваш будущий участок.
 Рядом (Пигелево) есть ещё участки промышленного и коммерческого назначения, в том числе на 1 линии.



Контейнерные АЗС напрямую от завода по лучшим ценам!

№ 2297348470 · 16 октября в 06:55 · 102 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

Сообщения

https://www.avito.ru/annino/zemelnye_uchastki/uchastok_51_sot_promnaznacheniya_2297348470

Аннино · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промышленность

Участок 27 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

17.09.2022

Выезд Пески
Дорога **ЕСТЬ**
Электричество **ЕСТЬ**
Газ **ЕСТЬ**
Выезд Новоселье
Выезд Аннино

6 750 000 ☐ ?
250 000 за сотку
Реклама [gasprombank.ru](#)
Дебетовая карта от Газпромбанка! Подробнее

8 958 788-25-80

Александр
Риелтор
На Авито с марта 2013
Завершено 26 объявлений

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

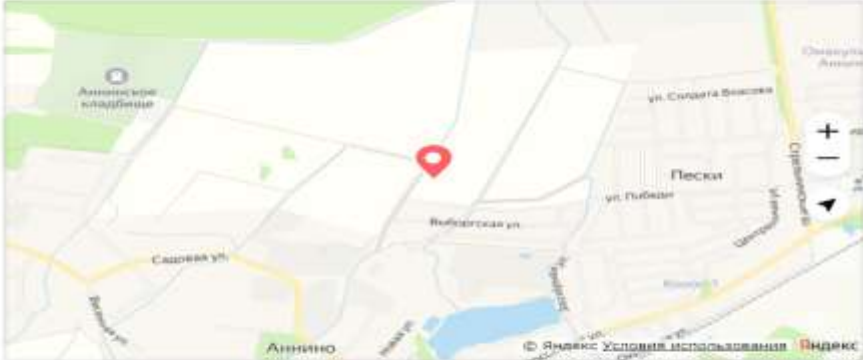
Реклама ВТБ

Сообщения

Участок 27 сот. (промназначения) 6 750 000 ☐

Красносельское шоссе, 5 км

Скрыть карту



Аннинское кладбище
ул. Садовая
ул. Виборская
Пески
ул. Победы
ул. Садовая
ул. Виборская
ул. Садовая
ул. Виборская

Описание

Кадастровый номер 47:14:501004:2073

Продажа от собственника, договор, кассовый чек. Официально.
Промышленная зона "Пески", 4 км от кольцевой, 4 км от Таллинского шоссе, 12 км от ЗСД до съезда с КАД. Точка на карте установлена очень точно! НЕ технопарк - дорога муниципальная.

Реклама ТИНЬКОФФ

Автокредит, КАСКО, карта с бонусами

Оформить

Сообщения

avito.ru/annino/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_promnaznacheniya_2297056864

Участок 27 сот. (промназначения) 6 750 000

Александр 5 950 750-25-4

Электричество 150 кВА входит в стоимость! (это последние участки, следующие эл-во будет отдельно!)

На этих участках есть газ! (подключение - опция).

Стоимость 250000 за сотку.

Дорога есть, электричество есть (ТП и опоры установлены, в ноябре 2022 загорит лампочка), газ трубы положены к каждому участку.

Сделан дренаж в канавы глубиной 2,5 метра.

Рядом есть ещё из чего выбрать и нарезать специально для Вас! от 27 соток до 2 Га.

Собственник физ.лицо.

Трудно вытащить из бизнеса всю сумму сразу? Всё для Вас:

Бронирование залог, 1 месяц на первый взнос 50%, беспроцентная рассрочка до 6 месяцев на оставшиеся 50%.

Вы не теряете ни рубля. Отличный вариант как для дальнейшего использования, так и для инвестиций.

Поможем сделать град.план участка, разрешение на строительство, ввод в эксплуатацию - можно по отдельности, можно "под ключ". Эта земля дорожает каждый месяц. Если есть интерес, не тяните - звоните. В комфортной обстановке покажем варианты, документы, отвезем на Ваш будущий участок.

Рядом (Пигелево) есть ещё участки промышленного и коммерческого назначения, в том числе на 1 линии.

№ 2297056864 · 18 октября в 06:52 · 162 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

Сообщения

Установим автономную канализацию в Волгограде



https://www.avito.ru/annino/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_promnaznacheniya_2297056864

ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве

полное наименование органа регистрации прав

30.08.2022г.

№ КУВИ-001/2022-149802272

На основании запроса от 30.08.2022, поступившего на рассмотрение 30.08.2022, сообщаем, что правообладателю Общество с Ограниченной Ответственностью "Инвестиционная строительная компания "Технократ" "ТЕХНОКРАТ"; ИНН: 7805346533; ОГРН: 1167847091521., в период с 12.02.2016 по 30.08.2022 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:		Здание	
		Кадастровый номер:		47:14:0000000:22114	
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
		Местоположение:		Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Лебяженское городское поселение, д. Коваши, д. Б/Н	
		Площадь:		304.8	
	1.2	вид права, доля в праве:		Собственность	
		дата государственной регистрации:		27.07.2017	
		номер государственной регистрации:		47:14:0000000:22114-47/021/2017-3	
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017 Акт приема-передачи к договору купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017	
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:22114-47/054/2022-26	
		1.3.2	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:22114-47/052/2021-25	
		1.3.3	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:22114-47/059/2021-21	
		1.3.4	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:22114-47/059/2021-20	
		1.3.5	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:22114-47/054/2021-19	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

		1.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:22114-47/055/2021-18
		1.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:22114-47/061/2021-17
		1.3.8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:22114-47/060/2021-16
		1.3.9	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:22114-47/097/2021-15
		1.3.10	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:22114-47/021/2020-14
		1.3.11	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:22114-47/021/2020-12
		1.3.12	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:22114-47/021/2020-10
		1.3.13	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:22114-47/023/2020-9
2	2.1	1.3.14	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:22114-47/021/2019-6
		1.3.15	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:22114-47/021/2017-5
		Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	47:14:0000000:23085	
	2.1	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Лебяженское городское поселение, дер. Коваши	
		Площадь:	34,4	
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	27.07.2017	
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:23085-47/021/2017-3	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017 Акт приема-передачи к договору купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:23085-47/054/2022-28
	2.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:23085-47/052/2021-27
	2.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:23085-47/059/2021-23
	2.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:23085-47/059/2021-22
	2.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:23085-47/054/2021-21
	2.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:23085-47/055/2021-20
	2.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:23085-47/061/2021-19
	2.3.8	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:23085-47/060/2021-18
	2.3.9	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:23085-47/097/2021-17
	2.3.10	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:23085-47/021/2020-16
	2.3.11	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:23085-47/021/2020-14
	2.3.12	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:23085-47/021/2020-12
	2.3.13	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:23085-47/023/2020-11

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

	2.3.1 4	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:23085-47/021/2019-8	
	2.3.1 5	вид:	Арест	
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:23085-47/021/2018-6	
	2.3.1 6	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:23085-47/021/2017-5	
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	47:14:0000000:23619	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Лебяженское городское поселение, дер. Коваши	
		Площадь:	291.2	
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	27.07.2017	
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:23619-47/021/2017-3	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017 Акт приема-передачи к договору купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		3.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:23619-47/054/2022-26
		3.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:23619-47/052/2021-25
		3.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:23619-47/059/2021-21
		3.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:23619-47/059/2021-20
		3.3.5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		47:14:0000000:23619-47/054/2021-19	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

		3.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:23619-47/055/2021-18
		3.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:23619-47/061/2021-17
		3.3.8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:23619-47/060/2021-16
		3.3.9	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:23619-47/097/2021-15
		3.3.10	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:23619-47/021/2020-14
		3.3.11	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:23619-47/021/2020-12
		3.3.12	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:23619-47/021/2020-10
		3.3.13	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:23619-47/023/2020-9
4	4.1	3.3.14	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:23619-47/021/2019-6
		3.3.15	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:23619-47/021/2017-5
		Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	47:14:0000000:24786	
	4.1	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Лебяженское городское поселение, дер. Коваши	
		Площадь:	171.9	
	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	27.07.2017	
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:24786-47/021/2017-3	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017 Акт приема-передачи к договору купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	4.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:24786-47/054/2022-26
	4.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:24786-47/052/2021-25
	4.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:24786-47/059/2021-21
	4.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:24786-47/059/2021-20
	4.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:24786-47/054/2021-19
	4.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:24786-47/055/2021-18
	4.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:24786-47/061/2021-17
	4.3.8	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:24786-47/060/2021-16
	4.3.9	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:24786-47/097/2021-15
	4.3.10	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:24786-47/021/2020-14
	4.3.11	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:24786-47/021/2020-12
	4.3.12	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:24786-47/021/2020-10
	4.3.13	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:24786-47/023/2020-9

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

5	4.3.1 4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:24786-47/021/2019-6
	4.3.1 5	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:24786-47/021/2017-5
	5.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	47:14:0000000:25054
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Лебяженское городское поселение, дер. Коваши
		Площадь:	81.9
	5.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.07.2017
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:25054-47/021/2017-3
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017 Акт приема-передачи к договору купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017
	5.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	5.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:25054-47/054/2022-26
	5.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:25054-47/052/2021-25
	5.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:25054-47/059/2021-21
	5.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:25054-47/059/2021-20
	5.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:25054-47/054/2021-19
	5.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:25054-47/055/2021-18

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

		5.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:25054-47/061/2021-17
		5.3.8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:25054-47/060/2021-16
		5.3.9	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:25054-47/097/2021-15
		5.3.10	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:25054-47/021/2020-14
		5.3.11	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:25054-47/021/2020-12
		5.3.12	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:25054-47/021/2020-10
		5.3.13	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:25054-47/023/2020-9
6	6.1	5.3.14	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:25054-47/021/2019-6
		5.3.15	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	47:14:0000000:25054-47/021/2017-5
		Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	47:14:0000000:35549	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Ленинградская область, Ломоносовский район, муниципальное образование "Лебяженское городское поселение", д.Коваши	
		Площадь:	315,8	
	6.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	20.02.2017	
		номер государственной регистрации:	47:14:0000000:35549-47/021/2017-1	
		основание государственной регистрации:	Договор №1/КП-2016 купли-продажи имущества, выдан 24.11.2016	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	6.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

6.3.1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0000000:35549-47/054/2022-25
6.3.2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0000000:35549-47/059/2021-19
6.3.3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0000000:35549-47/059/2021-18
6.3.4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0000000:35549-47/054/2021-17
6.3.5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0000000:35549-47/055/2021-16
6.3.6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0000000:35549-47/061/2021-15
6.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0000000:35549-47/060/2021-14
6.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0000000:35549-47/097/2021-13
6.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0000000:35549-47/021/2020-12
6.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0000000:35549-47/021/2020-10
6.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0000000:35549-47/021/2020-8
6.3.12	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	47:14:0000000:35549-47/023/2020-7
6.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0000000:35549-47/021/2019-4
6.3.14	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	47:14:0000000:35549-47/021/2017-3
6.3.15	вид:	Аренда
	номер государственной регистрации:	47-01/21-3/2001-110-1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

7	7.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	47:14:0106000:3
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земельные участки (территории) общего пользования
		Местоположение:	Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лебяженское городское поселение, дер. Коваши
		Площадь:	108000 +/- 230
	7.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.07.2017
		номер государственной регистрации:	47:14:0106000:3-47/021/2017-3
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017 Акт приема-передачи к договору купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017 Перечень недвижимого имущества к договору купли-продажи №15/06/2017-1 (Приложение №1), выдан 15.06.2017 Перечень движимого имущества к договору купли-продажи №15/06/2017-1 (Приложение №2), выдан 15.06.2017
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		7.3 Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	7.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0106000:3-47/054/2022-23
	7.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0106000:3-47/052/2021-21
	7.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0106000:3-47/059/2021-17
	7.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0106000:3-47/059/2021-16
	7.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0106000:3-47/054/2021-15
	7.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0106000:3-47/055/2021-14

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

		7.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106000:3-47/061/2021-13
		7.3.8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106000:3-47/053/2021-12
		7.3.9	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106000:3-47/060/2021-11
		7.3.10	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106000:3-47/097/2021-10
		7.3.11	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	47:14:0106000:3-47/023/2020-9
		7.3.12	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106000:3-47/021/2019-6
		7.3.13	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	47:14:0106000:3-47/021/2017-5
8	8.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		47:14:0106001:103
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Местоположение:		Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши
		Площадь:		272.9
	8.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		27.07.2017
		номер государственной регистрации:		47:14:0106001:103-47/021/2017-3
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017 Акт приема-передачи к договору купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017
	8.3	дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		8.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:103-47/054/2022-26

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

8.3.2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:103-47/052/2021-25
8.3.3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:103-47/059/2021-21
8.3.4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:103-47/059/2021-20
8.3.5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:103-47/054/2021-19
8.3.6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:103-47/055/2021-18
8.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:103-47/061/2021-17
8.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:103-47/060/2021-16
8.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:103-47/097/2021-15
8.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:103-47/021/2020-14
8.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:103-47/021/2020-12
8.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:103-47/021/2020-10
8.3.13	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:103-47/023/2020-9
8.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:103-47/021/2019-6
8.3.15	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:103-47/021/2017-5

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

9	9.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	47:14:0106001:153
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваша
		Площадь:	380.8
	9.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.07.2017
		номер государственной регистрации:	47:14:0106001:153-47/021/2017-3
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017 Акт приема-передачи к договору купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	9.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	9.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0106001:153-47/054/2022-26
	9.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0106001:153-47/052/2021-25
	9.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0106001:153-47/059/2021-21
	9.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0106001:153-47/059/2021-20
	9.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0106001:153-47/054/2021-19
	9.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0106001:153-47/055/2021-18
	9.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0106001:153-47/061/2021-17
	9.3.8	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0106001:153-47/060/2021-16

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

		9.3.9	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:153-47/097/2021-15
		9.3.10	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:153-47/021/2020-14
		9.3.11	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:153-47/021/2020-12
		9.3.12	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:153-47/021/2020-10
		9.3.13	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:153-47/023/2020-9
		9.3.14	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:153-47/021/2019-6
		9.3.15	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:153-47/021/2017-5
10	10.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		47:14:0106001:156
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Местоположение:		Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши
		Площадь:		198.7
	10.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		27.07.2017
		номер государственной регистрации:		47:14:0106001:156-47/021/2017-3
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017 Акт приема-передачи к договору купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017
	10.3	дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		10.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:156-47/054/2022-26

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

10.3. 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:156-47/052/2021-25
10.3. 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:156-47/059/2021-21
10.3. 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:156-47/059/2021-20
10.3. 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:156-47/054/2021-19
10.3. 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:156-47/055/2021-18
10.3. 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:156-47/061/2021-17
10.3. 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:156-47/060/2021-16
10.3. 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:156-47/097/2021-15
10.3. 10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:156-47/021/2020-14
10.3. 11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:156-47/021/2020-12
10.3. 12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:156-47/021/2020-10
10.3. 13	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:156-47/023/2020-9
10.3. 14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:156-47/021/2019-6
10.3. 15	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:156-47/021/2017-5

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

11	11.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	47:14:0106001:189	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваша	
		Площадь:	389,6	
	11.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	27.07.2017	
		номер государственной регистрации:	47:14:0106001:189-47/021/2017-3	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017 Акт приема-передачи к договору купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	11.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		11.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:189-47/054/2022-26
		11.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:189-47/052/2021-25
		11.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:189-47/059/2021-21
		11.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:189-47/059/2021-20
		11.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:189-47/054/2021-19
		11.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:189-47/055/2021-18
		11.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:189-47/061/2021-17
		11.3.8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:189-47/060/2021-16

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

		11.3.9	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:189-47/097/2021-15
		11.3.10	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:189-47/021/2020-14
		11.3.11	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:189-47/021/2020-12
		11.3.12	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:189-47/021/2020-10
		11.3.13	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:189-47/023/2020-9
		11.3.14	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:189-47/021/2019-6
		11.3.15	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:189-47/021/2017-5
12	12.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		47:14:0106001:191
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Местоположение:		Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши
		Площадь:		321.5
	12.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		27.07.2017
		номер государственной регистрации:		47:14:0106001:191-47/021/2017-3
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017 Акт приема-передачи к договору купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017
	12.3	дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		12.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:191-47/054/2022-26

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

12.3. 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:191-47/052/2021-25
12.3. 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:191-47/059/2021-21
12.3. 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:191-47/059/2021-20
12.3. 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:191-47/054/2021-19
12.3. 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:191-47/055/2021-18
12.3. 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:191-47/061/2021-17
12.3. 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:191-47/060/2021-16
12.3. 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:191-47/097/2021-15
12.3. 10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:191-47/021/2020-14
12.3. 11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:191-47/021/2020-12
12.3. 12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:191-47/021/2020-10
12.3. 13	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:191-47/023/2020-9
12.3. 14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:191-47/021/2019-6
12.3. 15	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:191-47/021/2017-5

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

13	13.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	47:14:0106001:39	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	
		Площадь:	29.7	
	13.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	27.07.2017	
		номер государственной регистрации:	47:14:0106001:39-47/021/2017-3	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017 Акт приема-передачи к договору купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	13.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		13.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:39-47/054/2022-26
		13.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:39-47/052/2021-25
		13.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:39-47/059/2021-21
		13.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:39-47/059/2021-20
		13.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:39-47/054/2021-19
		13.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:39-47/055/2021-18
		13.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:39-47/061/2021-17
		13.3.8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:39-47/060/2021-16

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

		13.3. 9	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:39-47/097/2021-15
		13.3. 10	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:39-47/021/2020-14
		13.3. 11	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:39-47/021/2020-12
		13.3. 12	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:39-47/021/2020-10
		13.3. 13	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:39-47/023/2020-9
		13.3. 14	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:39-47/021/2019-6
		13.3. 15	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:39-47/021/2017-5
14	14.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		47:14:0106001:40
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Местоположение:		Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши
		Площадь:		110
	14.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		27.07.2017
		номер государственной регистрации:		47:14:0106001:40-47/021/2017-3
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017 Акт приема-передачи к договору купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017
	14.3	дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		14.3. 1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:40-47/052/2021-25

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

14.3. 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:40-47/059/2021-21
14.3. 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:40-47/059/2021-20
14.3. 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:40-47/054/2021-19
14.3. 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:40-47/055/2021-18
14.3. 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:40-47/061/2021-17
14.3. 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:40-47/060/2021-16
14.3. 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:40-47/097/2021-15
14.3. 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:40-47/021/2020-14
14.3. 10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:40-47/021/2020-12
14.3. 11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:40-47/021/2020-10
14.3. 12	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:40-47/023/2020-9
14.3. 13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:40-47/021/2019-6
14.3. 14	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:40-47/021/2017-5

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

15	15.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	47:14:0106001:41
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваша
		Площадь:	390.6
	15.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.07.2017
		номер государственной регистрации:	47:14:0106001:41-47/021/2017-3
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017 Акт приема-передачи к договору купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	15.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	15.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0106001:41-47/054/2022-23
	15.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0106001:41-47/052/2021-21
	15.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0106001:41-47/059/2021-17
	15.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0106001:41-47/059/2021-16
	15.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0106001:41-47/054/2021-15
	15.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0106001:41-47/055/2021-14
	15.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0106001:41-47/061/2021-13
	15.3.8	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0106001:41-47/053/2021-12

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

		15.3.9	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:41-47/060/2021-11
		15.3.10	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:41-47/097/2021-10
		15.3.11	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:41-47/023/2020-9
	16	15.3.12	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:41-47/021/2019-6
		15.3.13	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:41-47/021/2017-5
		16.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
			Кадастровый номер:	47:14:0106001:42
			Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
			Местоположение:	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши
			Площадь:	283.8
		16.2	вид права, доля в праве:	Собственность
			дата государственной регистрации:	27.07.2017
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:42-47/021/2017-3
			основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017 Акт приема-передачи к договору купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017
			дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	16.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		16.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:42-47/054/2022-26
		16.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:42-47/052/2021-25
		16.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:42-47/059/2021-21

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

	16.3.	4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:42-47/059/2021-20
		5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:42-47/054/2021-19
		6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:42-47/055/2021-18
		7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:42-47/061/2021-17
		8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:42-47/060/2021-16
		9	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:42-47/097/2021-15
		10	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:42-47/021/2020-14
		11	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:42-47/021/2020-12
		12	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:42-47/021/2020-10
		13	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:42-47/023/2020-9
		14	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:42-47/021/2019-6
		15	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:42-47/021/2017-5
17	17.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		47:14:0106001:72
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Местоположение:		Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши, д. б/н
		Площадь:		398,7

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

	17.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		27.07.2017
		номер государственной регистрации:		47:14:0106001:72-47/021/2017-3
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017 Акт приема-передачи к договору купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
	17.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		17.3.1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		47:14:0106001:72-47/054/2022-24	
	17.3.2	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	47:14:0106001:72-47/052/2021-23	
	17.3.3	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	47:14:0106001:72-47/059/2021-19	
	17.3.4	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	47:14:0106001:72-47/059/2021-18	
	17.3.5	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	47:14:0106001:72-47/054/2021-17	
	17.3.6	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	47:14:0106001:72-47/055/2021-16	
	17.3.7	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	47:14:0106001:72-47/061/2021-15	
	17.3.8	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	47:14:0106001:72-47/060/2021-14	
	17.3.9	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	47:14:0106001:72-47/097/2021-13	
	17.3.10	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	47:14:0106001:72-47/021/2020-12	
	17.3.11	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	47:14:0106001:72-47/021/2020-10	
	17.3.12	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	47:14:0106001:72-47/021/2020-8	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

		17.3. 13	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:72-47/021/2019-6
		17.3. 14	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:72-47/021/2017-5
18	18.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		47:14:0106001:73
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Местоположение:		Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваша
		Площадь:		54
	18.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		27.07.2017
		номер государственной регистрации:		47:14:0106001:73-47/021/2017-3
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017 Акт приема-передачи к договору купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017
	18.3	дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		18.3. 1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:73-47/054/2022-26
		18.3. 2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:73-47/052/2021-25
		18.3. 3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:73-47/059/2021-21
		18.3. 4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:73-47/059/2021-20
		18.3. 5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:73-47/054/2021-19
		18.3. 6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:73-47/055/2021-18

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

		18.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:73-47/061/2021-17
		18.3.8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:73-47/060/2021-16
		18.3.9	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:73-47/097/2021-15
		18.3.10	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:73-47/021/2020-14
		18.3.11	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:73-47/021/2020-12
		18.3.12	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:73-47/021/2020-10
		18.3.13	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:73-47/023/2020-9
		18.3.14	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:73-47/021/2019-6
		18.3.15	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:73-47/021/2017-5
19	19.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		47:14:0106001:76
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Местоположение:		Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши
		Площадь:		161.3
	19.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		27.07.2017
		номер государственной регистрации:		47:14:0106001:76-47/021/2017-3
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017 Акт приема-передачи к договору купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

19.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
19.3. 1	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:76-47/054/2022-26	
19.3. 2	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:76-47/052/2021-25	
19.3. 3	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:76-47/059/2021-21	
19.3. 4	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:76-47/059/2021-20	
19.3. 5	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:76-47/054/2021-19	
19.3. 6	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:76-47/055/2021-18	
19.3. 7	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:76-47/061/2021-17	
19.3. 8	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:76-47/060/2021-16	
19.3. 9	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:76-47/097/2021-15	
19.3. 10	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:76-47/021/2020-14	
19.3. 11	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:76-47/021/2020-12	
19.3. 12	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:76-47/021/2020-10	
19.3. 13	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:76-47/023/2020-9	
19.3. 14	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:76-47/021/2019-6	
19.3. 15	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	47:14:0106001:76-47/021/2017-5	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

20	20.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	47:14:0106001:77	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Коваши	
		Площадь:	272.5	
	20.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	27.07.2017	
		номер государственной регистрации:	47:14:0106001:77-47/021/2017-3	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017 Акт приема-передачи к договору купли-продажи №15/06/2017-1, выдан 15.06.2017	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	20.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		20.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:77-47/054/2022-26
		20.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:77-47/052/2021-25
		20.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:77-47/059/2021-21
		20.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:77-47/059/2021-20
		20.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:77-47/054/2021-19
		20.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:77-47/055/2021-18
		20.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:77-47/061/2021-17
		20.3.8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:77-47/060/2021-16

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

		20.3. 9	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:77-47/097/2021-15
		20.3. 10	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:77-47/021/2020-14
		20.3. 11	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:77-47/021/2020-12
		20.3. 12	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:77-47/021/2020-10
		20.3. 13	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:77-47/023/2020-9
		20.3. 14	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:77-47/021/2019-6
		20.3. 15	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	47:14:0106001:77-47/021/2017-5
21	21.1	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
		Кадастровый номер:		47:14:0106008:40
		Назначение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Универсамы, универмаги, торговые центры
		Местоположение:		Ленинградская область, Ломоносовский район, Лебяженское городское поселение, д. Коваши
		Площадь:		1500 +/- 27
	21.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		20.02.2017
		номер государственной регистрации:		47:14:0106008:40-47/021/2017-1
		основание государственной регистрации:		Договор №1/КП-2016 купли-продажи имущества, выдан 24.11.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
		21.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	21.3. 1		вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:14:0106008:40-47/054/2022-23
	21.3. 2		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	47:14:0106008:40-47/052/2021-22	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023612-1

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Волкову Дмитрию Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » июля 20 24 г.

АО «ФРЦ» Москва, 2021 г. - 10 экз. 4000

ДОГОВОР (ПОЛИС)

обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)

№ 433-594-037399/22 от «11» апреля 2022 г.



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Волков Дмитрий Александрович, Паспорт Гражданина РФ серии 18 04 №403096 выдан УВД КРАСНОАРМЕЙСКОГО РАЙОНА ГОР. ВОЛГОГРАДА 22.04.2004 г. Адрес регистрации: г. Волгоград, ул. Пролетарская, д. 55, кв. 71 Эл. адрес: ps_ufo@yandex.ru Тел.: +79176422054
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, г. Москва, ул. Патриция, 12 стр. 2, эл. адрес: prof.msk@ingos.ru тел: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0528 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее – Договор) установлен с «25» апреля 2022 г. по «24» апреля 2023 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек). 4.2. Франшиза по настоящему Договору не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет 2 100,00 (две тысячи сто рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «10» мая 2022 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь – физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.
11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru . 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (в том числе при его расторжении), в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru , подписанного простой электронной подписью Страхователя – физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплачивая страховую Премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положениям Договора. 10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Страховщика и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах». 10.5. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, имеющим признаки страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте
СПАО «Ингосстрах»Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, заверенных
УКЭП Страховщика

ИНГОССТРАХ
Электронное издание СПАО «ИНГОССТРАХ»
Электронный документ, удостоверяющий подлинность
подписания
СПАО «ИНГОССТРАХ»
г. Москва, ул. Патриция, д. 12, стр. 2, 12504352
0000000



