



ОТЧЕТ 640-138-300322-06

ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

(жилой дом, общей площадью 1120,2 кв.м., этажность: 3, кадастровый номер ОКС 47:01:1019002:468, Местоположение: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос. Ольшаники, д. б/н, баня, общей площадью 36,3 кв.м., этажность: 1, кадастровый номер ОКС 47:01:1717001:1370, Местоположение: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос. Ольшаники, д. б/н, расположенные на земельном участке, общей площадью 5 347 кв.м., категории земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения домов индивидуальной жилой застройки, кадастровый номер 47:01:1709003:121, Местоположение: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Первомайское сельское поселение, п. Ольшаники)

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ: 13.05.2022

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 16.05.2022

ЗАКАЗЧИК: АО «ЮНИКРЕДИТ БАНК»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОЦЕНКА И ПРАВО»

МОСКВА 2022 г.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметр	Характеристика
Основание для проведения оценки	Договор № 110122-03 на проведение оценки от 28.01.2022 г. в соответствии с Дополнительным соглашением № 6 от 30.03.2022г.
Краткое описание объекта оценки	жилой дом, общей площадью 1120,2 кв.м., этажность: 3, кадастровый номер ОКС 47:01:1019002:468, Местоположение: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос. Ольшаники, д.б/н, баня, общей площадью 36,3 кв.м., этажность: 1, кадастровый номер ОКС 47:01:1717001:1370, Местоположение: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос. Ольшаники, д.б/н, расположенные на земельном участке, общей площадью 5 347 кв.м., категории земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения домов индивидуальной жилой застройки, кадастровый номер 47:01:1709003:121, Местоположение: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Первомайское сельское поселение, п. Ольшаники
Оцениваемые имущественные права (зарегистрированное право)	Собственность
Правообладатель	Чашечкин Виталий Викторович
Цель оценки	определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	для установления продажной цены и принятия управленческих решений
Дата оценки	13.05.2022 (соответствует дате осмотра)

Результаты оценки, полученные при применении подходов

Подходы	Полученная рыночная стоимость по подходам, руб.	Веса по подходам
Сравнительный подход	65 000 000	1,00
Доходный подход	не применялся	0,00
Затратный подход	Применялся в части определения стоимости бани	0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	Ликвидационная стоимость, руб.
жилой дом, общей площадью 1120,2 кв.м., этажность: 3, кадастровый номер ОКС 47:01:1019002:468, Местоположение: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос. Ольшаники, д.б/н; баня, общей площадью 36,3 кв.м., этажность: 1, кадастровый номер ОКС 47:01:1717001:1370, Местоположение: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос. Ольшаники, д.б/н, расположенные на земельном участке, общей площадью 5 347 кв.м., категории земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения домов индивидуальной жилой застройки, кадастровый номер 47:01:1709003:121, Местоположение: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Первомайское сельское поселение, п. Ольшаники	65 000 000 (Шестьдесят пять миллионов)	44 000 000
В том числе:		
жилой дом, общей площадью 1120,2 кв.м., этажность: 3, кадастровый номер ОКС 47:01:1019002:468, Местоположение: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос. Ольшаники, д.б/н	48 000 000	33 000 000

баня, общей площадью 36,3 кв.м., этажность: 1, кадастровый номер ОКС 47:01:1717001:1370, Местоположение: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос. Ольшаники, д.б/н	3 000 000	2 000 000
земельный участок, общей площадью 5 347 кв.м., категории земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения домов индивидуальной жилой застройки, кадастровый номер 47:01:1709003:121, Местоположение: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Первомайское сельское поселение, п. Ольшаники.	14 000 000	9 000 000

Генеральный директор (оценщик 1 категории)

Тагин Евгений Валерьевич

Оценщик 1 категории

Логинова Эльвира Леонидовна

М.П.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ0F	5
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
2.1. Сведения о Заказчике оценки	6
2.2. Сведения об Оценочной организации	6
2.3. Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора подписавших отчет	6
2.4. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовки Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах ..	7
2.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	7
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	9
4.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.	9
4.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	12
4.3. Информация о текущем использовании объекта оценки.....	12
4.4. ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
4.5. Перечень использованных при проведении оценки Объекта данных. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки.....	13
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
5.1. Анализ общей политической, экономической и социальной обстановки в регионе оценки с указанием ее влияния на рынок оцениваемого объекта недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.	14
5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект недвижимости.....	15
5.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости в сегменте, к которому принадлежит оцениваемый объект, с указанием диапазона их значений4F.....	15
5.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение сопоставимых объектов недвижимости.....	16
5.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.	22
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.	23
6.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	23
6.2. НОМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, СТАНДАРТЫ, ПРАВИЛА, ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.	23
6.3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	23
6.4. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИХ ПРИМЕНИМОСТЬ В НАСТОЯЩЕМ ОТЧЕТЕ.	24
6.5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ОТНОСЯЩЕГОСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	25
6.6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	29
6.7. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	33
6.8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	40
6.9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	40
7. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	41
Приложение 1. Документы оценщика.....	42
Приложение 2. Документы и материалы, использованные при проведении оценки.....	49
Принт-скрины интернетстраниц с объявлениями о продаже аналогичных объектов	77
Фотографическое отображение объекта оценки.....	81

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ¹

Информация (ФСО-1, п. 21; ФСО-7, п. 8)	Содержание
объект оценки;	жилой дом, общей площадью 1120,2 кв.м., этажность: 3, кадастровый номер ОКС 47:01:1019002:468, Местоположение: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос. Ольшаники, д.б/н, баня, общей площадью 36,3 кв.м., этажность: 1, кадастровый номер ОКС 47:01:1717001:1370, Местоположение: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос. Ольшаники, д.б/н, расположенные на земельном участке, общей площадью 5 347 кв.м., категории земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения домов индивидуальной жилой застройки, кадастровый номер 47:01:1709003:121, Местоположение: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Первомайское сельское поселение, п. Ольшаники
1 состав объекта недвижимости с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его составных частей (земельного участка и его улучшений); 2 характеристики объекта недвижимости и его составных частей, или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики; 3 оцениваемые права, ограничения этих прав, а также обременения каждой из составных частей объекта недвижимости.	1. Строка 1; 2. Выписка из ЕГРН от 05.04.2022 № 99/2022/459254963 на земельный участок; Выписка из ЕГРН от 05.04.2022 № 99/2022/459259705 на дом; Выписка из ЕГРН от 05.04.2022 № 99/2022/459245731 на баню Технический паспорт на 30.01.2012 на дом Технический паспорт на 30.01.2012 на баню 3. Оценивается право собственности. Существующие обременения (ограничения) прав – ипотека. Имущество оценивается свободным от каких-либо обременений.
цель оценки;	определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта
предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;	для установления продажной цены и принятия управленческих решений
вид стоимости;	Рыночная
дата оценки;	соответствует дате осмотра
срок проведения оценки;	не более 5 (пяти) рабочих дней
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют:	Производство осмотра объекта осуществляется в обычном порядке
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации:	в течении 3(трех) рабочих дней со дня заключения договора в виде электронных копий.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов:	отсутствует.
Дополнительные сведения (в том числе интервал стоимости)	Не требуется
допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка²: - Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки; - При оценке не учитывается влияние обременений, если таковые имеются; - Предоставленная Заказчиком и собственником объекта оценки информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников. - Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей, указанных в договоре, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения действий, предусмотренных предполагаемым использованием результата оценки, прошло не более 6 (Шести) месяцев.	

¹ Задание на оценку соответствует основным положениям Договора, являющегося основанием для проведения оценки и последующим устным уточнениям по объекту.

² Полный перечень допущений и ограничительных условий, использованных оценщиком при проведении оценки, приведен в соответствующем разделе отчета

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

АО ЮниКредит Банк Место нахождения: 119034, Москва, Пречистенская набережная, д.9
ИНН 7710030411, КПП 775001001, ОГРН 1027739082106 от 28.10.2002
К/с 30101810300000000545 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, г. Москва, БИК 044525545

2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Параметр	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ОЦЕНКА И ПРАВО»
Юридический адрес:	119634, г. Москва ул. Лукинская, д. 8, корп.3, кв.103
Место нахождения, почтовый адрес:	115419, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 34 стр. 5
Телефон, факс:	+7(495)646-03-89
Сайт, электронная почта:	ocenkaipr.ru, info@ocenkaipr.ru
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7713591165
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1067746802397 от 11.07.2006 г.
Банковские реквизиты:	Расчетный счет № 40702810400000004885, Банк ОАО АКБ «Авангард», г. Москва, Корреспондентский счет № 30101810000000000201, БИК № 044525201
Перечень лиц (Оценщиков) являющихся штатными работниками	Тагин Е.В. Логинова Э.Л.
Сведения о страховании гражданской ответственности	гражданская ответственность застрахована CAO «РЕСО-Гарантия» на страховую сумму в 5 000 000 (Пять миллионов) рублей (Полис страхования ответственности № 922/1990171648. Срок действия с 00 часов 00 минут 12.07.2021г. по 24 часа 00 минут 11.07.2022г.)
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ОЦЕНКА И ПРАВО» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «ОЦЕНКА И ПРАВО» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ, РАБОТАЮЩИХ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА ПОДПИСАВШИХ ОТЧЕТ

Параметр	Значение
Оценщик (Ф.И.О.)	Тагин Евгений Валерьевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в НП "СРО АРМО" (Реестровый № 489)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности,	Диплом ПП№070498, выдан 14 мая 2004 г. Финансовой академии при Правительстве РФ, специализация: Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «недвижимость» № 025447-1 от 15.07.2021
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис: № 922/2167061446, выданный CAO «РЕСО-Гарантия», страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия с 27 апреля 2022 г. по 26 апреля 2023 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2004 г.
Оценщик (Ф.И.О.)	Логинова Эльвира Леонидовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в НП "СРО АРМО" (Реестровый № 490)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности,	Диплом ПП № 426949, выдан 16 июня 2003 года Московского Государственного Технического Университета «МАМИ» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «недвижимость» № 022569-1 от 25.06.2021
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис: № 922/2167066856, выданный CAO «РЕСО-Гарантия», страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия с 27 апреля 2022 г. по 26 апреля 2023 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2003 г.

Сведения о независимости оценщиков	Настоящим оценщики Тагин Евгений Валерьевич и Логинова Эльвира Леонидовна подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщики Тагин Евгений Валерьевич и Логинова Эльвира Леонидовна не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица - заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщики не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщики Тагин Евгений Валерьевич и Логинова Эльвира Леонидовна не имеют в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщиков. Размер оплаты оценщикам за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
------------------------------------	--

2.4. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ СТОРОННИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту.

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

1. Отчет об оценке объекта оценки достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете об оценке объекта оценки, и лишь для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в отчете об оценке объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке объекта оценки содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будут продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в отчете об оценке объекта оценки.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы отчета об оценке объекта оценки будут использованы им исключительно в соответствии с целями и предполагаемым использованием результатов оценки, указанными в отчете об оценке объекта оценки.
5. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
6. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке объекта оценки, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете об оценке объекта оценки данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
7. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
8. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
9. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда, других уполномоченных органов, или на основании отдельного договора.

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

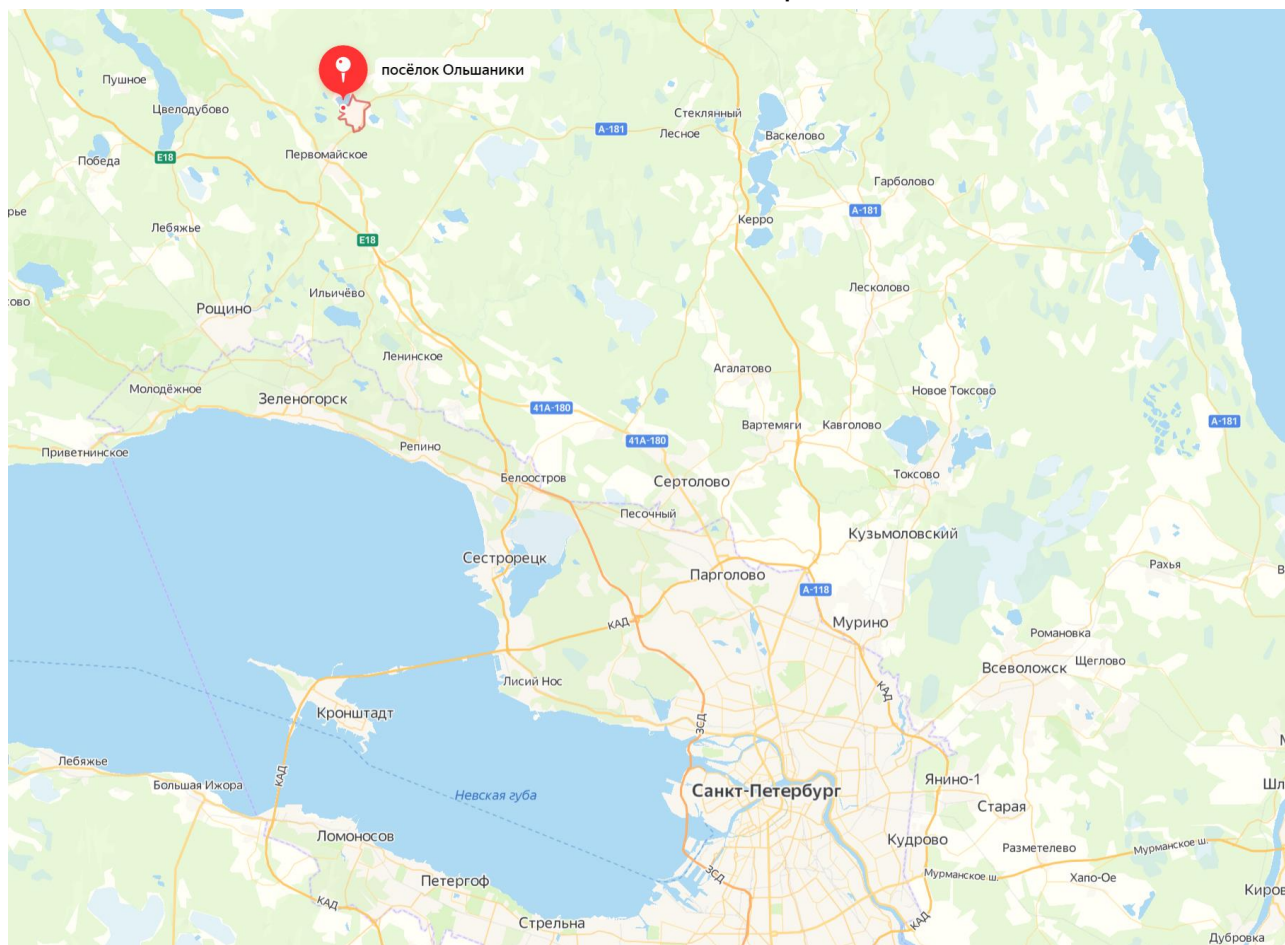
Стандарт	Нормативный акт, утвердивший стандарт
ФСО N 1 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки	Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297
ФСО N 2 Цель оценки и виды стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 298
ФСО N 3 Требования к отчету об оценке	Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 299
ФСО № 7 Оценка недвижимости	Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 25 сентября 2014г. № 611
ФСО N 9 Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. N 327
Стандарты и правила оценочной деятельности НП Саморегулируемая организация «Ассоциации российских магистров оценки»	Введен НП Саморегулируемая организация «Ассоциации российских магистров оценки»

При подписании Договора на оказание услуг по оценке Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях Оценщика, требованиях к договору на оказание услуг по оценке и Отчету, а также со Стандартами оценки.

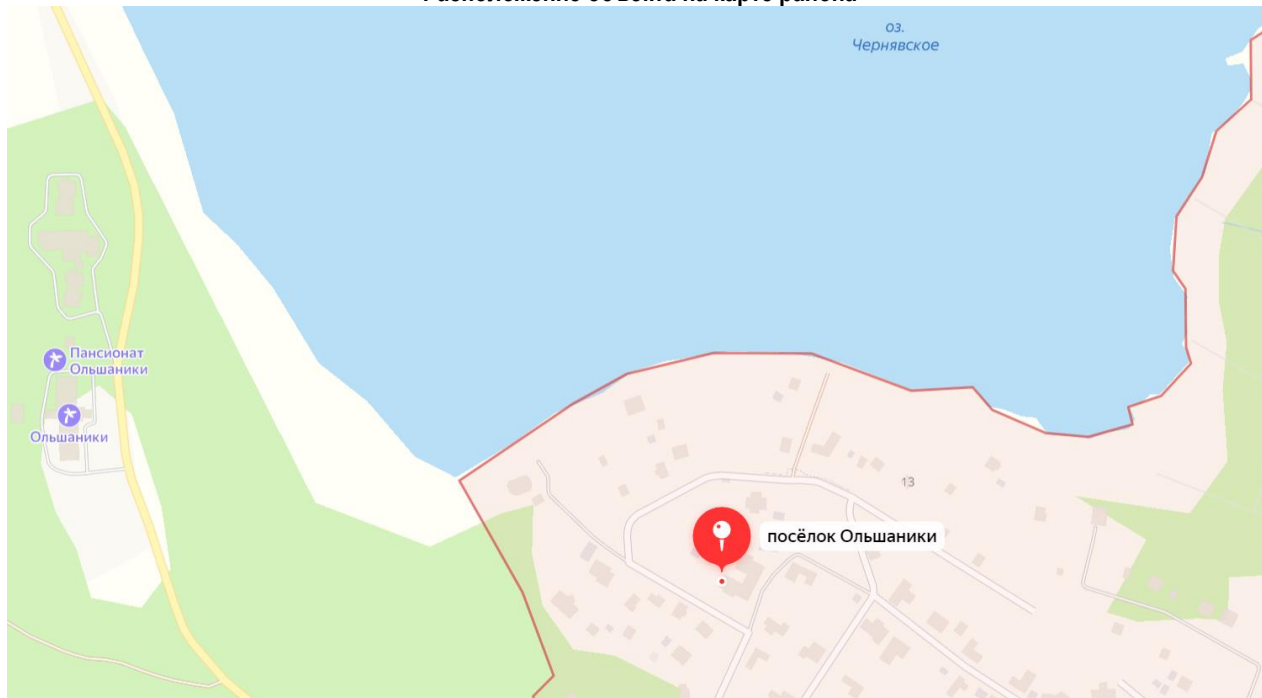
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

4.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Расположение Объекта оценки на карте области



Расположение объекта на карте района



Расположение объекта на кадастровой карте

Фактически домовладение расположено (огорожено забором) на двух участках. В территорию, огороженную общим забором, входит в том числе участок к.н. 47:01:1709003:120, общей площадью 1080 кв.м.

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	47:01:1709003:121
Кадастровый квартал:	47:01:1709003
Адрес:	Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Первомайское сельское поселение, п. Ольшаники
Площадь уточненная:	5 347 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для размещения домов индивидуальной жилой застройки
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	2 128 159,47 руб.
дата определения:	-
дата утверждения:	16.04.2012



Далее описание объекта оценки сведено в табличную форму ³:

Характеристика	Значение	Источник информации
Адрес	Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос.Ольшаники, д.б/н (ул. Дачная, 12)	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022 № 99/2022/459259705 (На заборе вывеска с адресным указателем ул. Дачная, 12 (см. фото в приложении к отчету))
Ближайшие населенные пункты	Первомайское, 5 км.	https://yandex.ru/maps/ , осмотр
Географические координаты объекта	60.392992, 29.760630	осмотр, http://pkk5.rosreestr.ru/
Общественный транспорт	Остановка ОТ пос.Ольшаники, менее 2 км	https://yandex.ru/maps/
Транспортная магистраль	41А-025, менее 3 км., А-181 Скандинавия	https://yandex.ru/maps/
Удаленность от КАД по автомаршруту, км	50	https://yandex.ru/maps/
Окружающая застройка	малозэтажные дома	https://yandex.ru/maps/
Близость к большой воде, км	3 линия от оз. Чернявское	https://yandex.ru/maps/ , осмотр
Близость к лесному массиву, км	в шаговой доступности	https://yandex.ru/maps/ , осмотр
Близость к объектам социальной сферы (наличие детских садов, школ, больниц, магазинов в районе расположения Объекта оценки)	п. Первомайское	https://yandex.ru/maps/
Общая площадь земельного участка, кв.м.	5 347	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022 № 99/2022/459254963
Адрес	Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Первомайское сельское поселение, п. Ольшаники	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022 № 99/2022/459254963
Кадастровый номер земельного участка	47:01:1709003:121	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022 № 99/2022/459254963
Категория земель	Земли населённых пунктов	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022 № 99/2022/459254963
Назначение земельных участков (разрешенное использование)	для размещения домов индивидуальной жилой застройки	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022 № 99/2022/459254963
Кадастровая стоимость, руб.	2 128 159,47	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022 № 99/2022/459254963
Рельеф	Спокойный с небольшим уклоном	осмотр
Форма	многоугольник, правильная, пригодная для строительства	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022 № 99/2022/459254963
Наличие индивидуального ограждения	да	осмотр
Наличие реликтового леса	нет	осмотр
Ландшафтный дизайн на участке	да	осмотр
Особый режим использования, кв.м.	нет, фактически в домовладение включен, в том числе, соседний участок 47:01:1709003:121	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022 № 99/2022/459254963

³ Описание объекта составлено в соответствии с данными, предоставленными заказчиком (технической документацией), общедоступных источников и визуального осмотра.

Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости в соответствии в выпиской из ЕГРН	данные отсутствуют	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022 № 99/2022/459254963
Доступность центральных коммуникаций	электричество, водопровод, газ на участке	осмотр, данные Заказчика
Близость к объектам ухудшающим экологию (удаленность от магистрали)	нет	https://yandex.ru/maps/ , осмотр
Жилой дом, общая пл., кв.м.	1120,2	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022 № 99/2022/459259705
(ОКС) Тип:	жилой дом	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022 № 99/2022/459259705
Адрес	Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос.Ольшаники, д.б/н	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022 № 99/2022/459259705
Жилая пл., кв.м.	340,8	Осмотр, Технический паспорт на 30.01.2012
Количество жилых комнат	11	Осмотр, Технический паспорт на 30.01.2012
Высота потолков, м.	2,68-3,04	Осмотр, Технический паспорт на 30.01.2012
Кадастровый (условный) номер ОКС	47:01:1019002:468	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022 № 99/2022/459259705
Кадастровая стоимость, руб.	18 610 018,50	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022 № 99/2022/459259705
Материал фундамента здания	Бетонный монолитный	Осмотр, Технический паспорт на 30.01.2012
Материал стен здания	Из керамзитобетонных блоков	Осмотр, Технический паспорт на 30.01.2012
Перекрытия	Сборные железобетонные	Осмотр, Технический паспорт на 30.01.2012
Крыша	битумная черепица	Осмотр, Технический паспорт на 30.01.2012
Год постройки здания (степень строительной готовности)	2009	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022 № 99/2022/459259705
Этажность	3	Осмотр, Технический паспорт на 30.01.2012
Подземная часть	цоколь (в том числе)	Осмотр, Технический паспорт на 30.01.2012
Процент износа здания согласно данным БТИ, %	н/д	Осмотр, Технический паспорт на 30.01.2012
Процент износа здания согласно данным визуального осмотра и экспертному мнению (расчету) оценщика, %	до 10%	осмотр, экспертное мнение оценщика
Процент завершенности, %	100%	осмотр, экспертное мнение оценщика
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	нет	осмотр, экспертное мнение оценщика
Фактическое использование	жилой дом с надворными постройками	осмотр, данные Заказчика
Водоснабжение	центральное	осмотр, данные Заказчика
Канализация	септик	осмотр, данные Заказчика
Электроснабжение	центральное	осмотр, данные Заказчика
Газоснабжение	центральное	предположительно (внешний осмотр, см. фото в приложении)
Отопление	котёл газовый	предположительно (внешний осмотр, см. фото в приложении)
Плиты	н/д	осмотр, данные Заказчика
Выводы по состоянию здания	хор	осмотр, экспертное мнение оценщика
Выводы по состоянию внутренней отделки дома	Требуется косметический ремонт с элементами капитального	Задание на оценку
Баня, общая пл., кв.м.	36,3	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022 № 99/2022/459245731
(ОКС) Тип:	нежилое здание, баня	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022 № 99/2022/459245731
Адрес	Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос.Ольшаники, д.б/н	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022 № 99/2022/459245731
Жилая пл., кв.м.	-	Осмотр, Технический паспорт на 30.01.2012

Количество жилых комнат	-	Осмотр, Технический паспорт на 30.01.2012
Высота потолков, м.	2,68-3,04	Осмотр, Технический паспорт на 30.01.2012
Кадастровый (условный) номер ОКС	47:01:1717001:1370	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022 № 99/2022/459245731
Кадастровая стоимость, руб.	82 544,02	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022 № 99/2022/459245731
Материал фундамента здания	Бетонный ленточный	Осмотр, Технический паспорт на 30.01.2012
Материал стен здания	Бревенчатые	Осмотр, Технический паспорт на 30.01.2012
Перекрытия	деревянные	Осмотр, Технический паспорт на 30.01.2012
Крыша	битумная черепица	Осмотр, Технический паспорт на 30.01.2012
Год постройки здания (степень строительной готовности)	2009	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022 № 99/2022/459245731
Этажность	1	Осмотр, Технический паспорт на 30.01.2012
Подземная часть	нет	Осмотр, Технический паспорт на 30.01.2012
Процент износа здания согласно данным БТИ, %	н/д	Осмотр, Технический паспорт на 30.01.2012
Процент износа здания согласно данным визуального осмотра и экспертному мнению (расчету) оценщика, %	до 25%	осмотр, экспертное мнение оценщика
Процент завершенности, %	100%	осмотр, экспертное мнение оценщика
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	нет	осмотр, экспертное мнение оценщика
Фактическое использование	нежилое здание, баня	осмотр, данные Заказчика
Водоснабжение	центральное	осмотр, данные Заказчика
Канализация	септик	осмотр, данные Заказчика
Электроснабжение	центральное	осмотр, данные Заказчика
Газоснабжение	центральное	предположительно (внешний осмотр, см. фото в приложении)
Отопление	котёл газовый	предположительно (внешний осмотр, см. фото в приложении)
Плиты	н/д	осмотр, данные Заказчика
Выводы по состоянию здания	хор	осмотр, экспертное мнение оценщика
Выводы по состоянию внутренней отделки дома	Требуется косметический ремонт с элементами капитального	Задание на оценку
Право на объект оценки	Собственность	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022 № 99/2022/459259705
Правообладатель	Чашечкин Виталий Викторович	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022 № 99/2022/459259705
Обременения	Ипотека в пользу ЮниКредит Банк, ИНН: 7710030411	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022 № 99/2022/459259705
Наличие дополнительных не зарегистрированных строений	теплица, малые архитектурные формы, замощение	осмотр
Соответствие планировочных решений объекта оценки указанным решениям в технической документации	н/д	Производился внешний осмотр объекта

4.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки не имеет элементов, входящих в его состав, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки кроме описанных выше.

4.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящее время объект оценки используется по прямому назначению.

4.4. ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной. Количественной характеристикой ликвидности является время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое потребуется для продажи объекта на открытом конкурентном рынке по рыночной стоимости. Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции – это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Ликвидность подразделяется на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Согласно Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованных к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25 ноября 2011 г.), предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Градация ликвидности объекта залога в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. В данном случае на дату оценки на рынке сегмента недвижимости объекта оценки *наблюдается средний спрос*.

Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

1. Эластичность спроса на данный вид имущества.
2. Масштабность. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, отличающимися в большую сторону от средних значений. По данному показателю объект оценки находится в верхней части диапазона данного сегмента рынка, срок экспозиции для таких объектов максимальный.
3. Местоположение. Объект расположен на расстоянии 50 км от КАД, рядом с водным объектом, что положительно влияет на ликвидность.
4. Состояние имущества. Состояние объекта оценки хорошее.
5. Отрицательные факторы – значительное удаление от КАД и районного центра, большая площадь.

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации подобных активов на дату оценки, реальным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т.е. теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости это риэлтерские компании.

С учетом выявленных особенностей объекта оценки, общим уровнем спроса на рынке и в сегменте объекта оценки на дату оценки, ликвидность объекта оценки на дату оценки определена на низком уровне до 18 месяцев.

4.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ И ДАННЫХ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

При проведении оценки Объекта Оценщики использовали полученные от Заказчика документы, приведенные в табл. «Опись полученных от Заказчика документов», информацию из открытых источников в том числе сети интернет:

<https://maps.yandex.ru/>, <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>, <http://www.cian.ru/>, и др.

Опись полученных от Заказчика документов (см. приложение)

Наименование, вид документа	
Выписка из ЕГРН от 05.04.2022 № 99/2022/459254963 на земельный участок; Выписка из ЕГРН от 05.04.2022 № 99/2022/459259705 на дом; Выписка из ЕГРН от 05.04.2022 № 99/2022/459245731 на баню Технический паспорт на 30.01.2012 на дом Технический паспорт на 30.01.2012 на баню	Копии документов

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по ОБЪЕКТУ оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости ОБЪЕКТА оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки ОБЪЕКТА оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости ОБЪЕКТА оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости ОБЪЕКТА оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Исполнитель должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Общее требование к Отчету: Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные заказчиком оценки, а также данные из открытых источников, использованные оценщиком, на достаточном уровне содержат данные по объекту оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

5.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ, ЭКОНОМИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНОЙ ОБСТАНОВКИ В РЕГИОНЕ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ЕЕ ВЛИЯНИЯ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.

Инфляция в апреле 2022 г. в помесечном выражении составила 1,56% м/м, в годовом выражении – 17,83% г/г (в марте рост цен на 7,61% м/м и 16,69% г/г). Замедление помесечных темпов роста цен произошло на фоне укрепления рубля и спада повышенного потребительского спроса, наблюдавшегося в марте. Основной вклад внесли непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции: в данном сегменте наблюдалось замедление роста цен либо их снижение на широкий круг товаров с высокой импортной составляющей.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ В АПРЕЛЕ 2022 Г. (РОССТАТ, оценки Минэкономразвития России)

	апр.22	мар.22	фев.22	январ.22	дек.21	ноя.21	2020	2019
Инфляция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	17,83	16,69	9,15	8,73	8,39	8,40	4,91	3,04
в % к предыдущему месяцу	1,56	7,61	1,17	0,99	0,82	0,96	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	1,46	7,45	0,88	0,67	0,51	0,86	-	-
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	20,48	17,99	11,46	11,09	10,62	10,81	6,69	2,58
в % к предыдущему месяцу	2,87	6,73	1,56	1,44	1,36	1,27	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	2,63	6,44	1,00	0,69	0,67	0,87	-	-
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	20,19	20,34	8,96	8,73	8,58	8,32	4,79	2,95
в % к предыдущему месяцу	0,53	11,25	0,78	0,67	0,64	0,72	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,55	11,18	0,74	0,61	0,64	0,62	-	-
Услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,87	9,94	6,10	5,38	4,98	5,15	2,70	3,75
в % к предыдущему месяцу	1,07	3,99	1,13	0,76	0,26	0,81	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,98	3,87	0,89	0,73	0,11	1,15	-	-
Базовая инфляция (Росстат)								
в % к соотв. периоду предыдущего года	20,37	18,69	9,74	9,24	8,89	8,71	4,21	3,13
в % к предыдущему месяцу	2,01	9,05	1,04	0,82	0,63	1,14	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	1,83	8,99	1,27	1,00	0,83	1,27	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	20,05	19,55	8,08	7,47	7,09	7,13	4,10	2,85
в % к предыдущему месяцу	0,89	11,21	1,04	0,78	0,31	1,01	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,88	11,14	0,95	0,69	0,33	0,96	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Проблемы, с которыми мы столкнулись в 2022 году, не имеют прецедентов. Санкции, нестабильность валют, повышение ключевой ставки, нарушения в логистике привели к ограничениям в присутствии на российском рынке привычных и популярных брендов. У ритейлеров возникли трудности при оплате импортных товаров - это может закончиться существенными проблемами с поставками. Тем не менее, задачи придется решать:

Замещать поставщиков одних товаров другими и работать с товарными дефицитами.

Пересматривать логистические алгоритмы и supply chain цепочки.

Сохранять ключевых членов команды и оптимизировать затраты на персонал.

Строить кризисные коммуникации с покупателями и сотрудниками.

Оптимизировать ассортимент на полках магазинов.

Замещать программные решения и сервисы, лишившиеся легитимности.

Создавать альтернативные FinTech продукты. Окажется ли успешным импортозамещение? Как будет развиваться российская электронная коммерция и каковы ее перспективы? Чем заменить выпавшие звенья логистических цепочек? Какими будут реальные располагаемые денежные доходы населения и как на них отразится инфляция? Что произойдет с потребительским кредитованием? На данный момент какие-либо прогнозы не имеют смысла.

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ.

Оцениваемый объект недвижимости, в силу его структуры и особенностей, с целью объективного установления рыночных ориентиров стоимости объекта оценки, целесообразно отнести к **сегменту рынка загородной недвижимости Санкт-Петербурга**.

5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И/ИЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТЕ, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ, С УКАЗАНИЕМ ДИАПАЗОНА ИХ ЗНАЧЕНИЙ.

За прошедшую зиму спрос на земельные участки в коттеджных поселках под Санкт-Петербургом вырос на 35% по сравнению с предыдущей зимой.

Такие данные приводят эксперты ГК «Максимум Life Development».

Они отмечают, что основной объем сделок на загородном рынке пришелся на январь и февраль, когда установилась более комфортная погода для посещения коттеджных поселков и осмотра участков.

В последнюю неделю февраля выросло количество целевых запросов на земельные участки. При этом сформировался определенный отложенный спрос на весну.

Более половины запросов приходится на земельные участки с подрядом - готовыми домовладениями в поселках с комплексным освоением территории. По мнению аналитиков, это один из итогов развития рынка в период пандемии: самостоятельная стройка оказалась неудобной и затратной для покупателей.

Прошедшей зимой стоимость земельных участков в коттеджных поселках под Петербургом, по данным ГК «Максимум Life Development», выросла на 15% по сравнению с предыдущим зимним периодом. При этом специалисты отмечают, что для зимы увеличение цены на землю, как правило, не характерно.

В январе 2022 года количество запросов на приобретение частных домов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области оказалось на 39,6% больше, чем в декабре 2021 года и на 12,77% выше, чем в январе 2021 года.

В Санкт-Петербурге спрос на готовые дома в январе 2022 года оказался на 33,26% выше, чем в декабре прошлого года и 8,59% выше, чем в январе 2021 года.

В Ленинградской области рост оказался ещё более значительным. Количество запросов в первом месяце текущего года оказалось на 46,35% выше, чем в декабре 2021 года и на 17,14% выше, чем в январе 2021 года.

На первичном рынке загородной недвижимости Петербурга за 2021 год было продано 11,6 тысяч участков, коттеджей и таунхаусов, что на 14% больше, чем в рекордном 2020 году.

По данным специалистов Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» (Setl Group), это абсолютный максимум продаж за все годы наблюдений.

Участки без подряда традиционно самые популярные на загородном рынке и занимают 88% в структуре спроса. Гораздо реже покупали коттеджи и участки с подрядом – 7%, и 5% в объеме продаж заняли таунхаусы.

«Несмотря на то, что второй год подряд на загородном рынке ставятся рекорды продаж, мы прогнозируем сохранение спроса на высоком уровне и в 2022 году. Тем более, если ипотека на дома ИЖС станет доступнее после принятия определенных решений на уровне государства», - сообщила руководитель Консалтингового центра Ольга Трошева.

По ее словам, благодаря активному пополнению рынка объем предложения по всем типам лотов (коттеджи, участки, таунхаусы) к январю 2022 года составил 16,9 тысяч. Это на 8% выше уровня начала 2021 года. Следуя за спросом, застройщики выводили на рынок, в первую очередь, участки без подряда (сейчас они занимают 93% в предложении).

«Конечно, на столь бурный спрос отреагировали и цены. На 19% выросла средняя стоимость коттеджа или участка с подрядом в предложении до 24,6 млн рублей, на +25% – таунхауса до 16,6 млн рублей, на +17% – участка без подряда до 3 млн рублей», – добавила Ольга Трошева.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПРОДАЖЕ ПОДОБНЫХ ОБЪЕКТОВ В РАЙОНЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО СРЕДНИМИ ЦЕНОВЫМИ ХАРАКТЕРИСТИКАМИ И ПАРАМЕТРАМИ БЛИЗКИМИ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ

	Аналог № 1		Аналог № 2	Аналог № 3
Цена предложения, руб.	16 000 000	48 000 000	35 000 000	26 500 000
Местоположение	Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское с/пос, Ольшаники поселок	Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское поселок, ул. Счастливая	Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское с/пос, Ольшаники поселок, Ольшаники коттеджный поселок	Ленинградская область, Выборгский район, Рощинское городское поселение, Волочаевка поселок, Северная Корона ДНП, 52

Расстояние от МКАД, км.	50	50	50	50
Юридические права и ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата сделки (предложения)	май 2022 года	май 2022 года	май 2022 года	май 2022 года
Тип информации	предложение	предложение	предложение	предложение
Тип зданий, функциональное назначение	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Общая площадь помещений, м²	1 000,00	648,10	238,70	480,00
Наличие дополнительных, не зарегистрированных капитальных построек	нет	нет	есть	нет
Техническое состояние объекта	Без застекления оконных проемов, фасады без отделки (готовность 50%)	хор	хор	хор
Состояние внутренней отделки	б/о	под чистовую отделку	отделка комфорт	б/о
Материал стен	монолитный	кирпичный	газобетонный блок	газобетонный блок
Наличие центральных коммуникаций	по границе, не разведены	по границе, не разведены	электричество, газ, отопление газовый котёл, вода центральная, канализация септик	электричество, газ, отопление газовый котёл, вода центральная, канализация септик (подведены к дому, не разведены)
Площадь земельного участка, кв. м.	2 000	4 690	1 865	1 838
Удельная цена предложения, руб./кв.м.	16 000,00	74 062,64	146 627,57	55 208,33
Источник информации	https://spb.cian.ru/sale/suburban/256530913/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/273444979/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/259682987/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/254892721/

Как видно из представленных данных, рынок в районе объекта оценки весьма неоднороден. В районе объекта оценки практически отсутствуют предложения по продаже сопоставимых объектов.

5.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

Некоторые корректирующие коэффициенты по цене предложений для загородных земельных участков пригодных для индивидуального жилищного строительства. ⁴

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖС			Под жилую застройку		
№	Наименование фактора	Значимость фактора	Областной центр	1,00	1,00
1	Местоположение земельного участка	0,37	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78
2	Передаваемые имущественные права	0,16	Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69
3	Наличие электроснабжения на участке	0,14	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,14	Прочие населенные пункты	0,48	0,44
5	Наличие газоснабжения на участке	0,11			
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,10			
			Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
			3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		
			Отношение удельной цены коттеджа/таунхауса, расположенного в коттеджном поселке, к удельной цене такого же обособленного коттеджа/таунхауса	1,03	1,00 1,06

⁴ ЛЕЙФЕР Л.А. / СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ — 2018. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, Т 1,2

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району				Среднее значение	Расширенный интервал	
Под жилую застройку						
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)				1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки				0,87	0,81	0,94
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы				0,81	0,73	0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки				0,76	0,68	0,83
Окраины городов, промзоны				0,63	0,54	0,72
Районы крупных автомагистралей города				0,69	0,60	0,78

цены земельных участков под ИЖС		аналог		
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,25
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,08
	краткосрочная аренда	0,80	0,93	1,00
	аналог			

Земельные участки под ИЖС				Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них				0,76	0,73	0,78

Земельные участки под ИЖС				Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них				1,24	1,22	1,27

Обобщенные данные⁵

Вид коммуникаций		БлицСервис. Оценка и консалтинг ¹⁵							
Под индустриальную застройку (ВРИ 3,9,13)									
Электроэнергия		15-25%							
Газоснабжение		15-25%							
Остальное (В,К,Т,Комм)		5-15%							

Объект оценки	Под ИЖС		Аналог							
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм		
	Отсутствуют	0%	-13%	-14%	-9%	-25%	-21%	-22%	-32%	
	Э	15%	0%	-1%	4%	-14%	-9%	-10%	-22%	
	Г	16%	1%	0%	5%	-13%	-9%	-9%	-21%	
	В, К, Т, Комм	10%	-4%	-5%	0%	-17%	-13%	-14%	-25%	
	Э, Г	33%	16%	15%	20%	0%	5%	4%	-9%	
	Э, В, К, Т, Комм	27%	10%	10%	15%	-5%	0%	-1%	-14%	
	Г, В, К, Т, Комм	28%	11%	10%	16%	-4%	1%	0%	-13%	
	Э, Г, В, К, Т, Комм	46%	28%	27%	33%	10%	16%	15%	0%	

Категория и разрешенное использование

В существующих условиях рынка категория и разрешенное использование загородного участка имеет не значительное влияние на стоимость в случае равенства всех остальных ценообразующих параметров. Разрешенное использование ИЖС, для дачного строительства, садоводства и ЛПХ позволяет вести строительство жилых домов и при соблюдении ряда условий дает право регистрации по месту жительства, что часто не актуально для загородного проживания.

Все перечисленные ВРИ имеют как свои преимущества, так и недостатки и все зависит от конкретного места расположения участка и инфраструктуры местности.

Многие престижные поселки находятся на землях с/х назначения и имеют ВРИ для дачного строительства, что не мешает им оставаться в сегменте бизнес класса.

Корректировка для участков имеющих ветхие или неликвидные объекты, подлежащие сносу⁶

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,87	1,00	0,93

⁵ Лейфер Л.А. / Справочник оценщика недвижимости — 2018. Земельные участки, стр. 184.

⁶ <https://statrilt.ru/>

Корректировка на рельеф и форму участка

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению	1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной сильно пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки; 5. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,80	0,89	0,84

Корректировка на наличие лесных деревьев

Участки с лесными деревьями – по аналитическим данным специалистов компании «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость», земельные участки и жилые дома с лесными деревьями (реликтовыми соснами), ввиду престижности на 10-15 % дороже, земельных участков без лесных деревьев. Данная корректировка вводится в случае необходимости.

Корректировка на близость к большой воде

Участки у воды – по аналитическим данным gwaу.ru земельные участки и дома, расположенные, на первой линии водохранилищ, озер, прудов, ввиду престижности на 10-20% дороже, аналогичных земельных участков расположенных на большем удалении от воды. Данная корректировка вводится в случае необходимости.

Корректировка на Ландшафтный дизайн

Участки с ландшафтным дизайном, плодовыми деревьями дороже на 5-10%

Наличие охраны – по аналитическим данным специалистов компании «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость», земельные участки и дома, расположенные в охраняемых коттеджных поселках, ввиду престижности на 5-10% дороже.

Расчет объекта произведен в таблице ниже.

Основные ценообразующие факторы, влияющие на ценообразование домов, коттеджей и таунхаусов⁷:

Соотношение объектов различных видов в сегменте индивидуального жилья⁸

Параметр	Наиболее типичное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Отношение удельной цены 1 кв.м. отдельно стоящего жилого дома к удельной цене 1 кв.м. блокированного (дома на 2 и более хозяев)	1,042	1,01	1,07
Отношение удельной цены 1 кв.м. отдельно стоящего коттеджа к удельной цене 1 кв.м. блокированного дома (таунхауса)	1,023	1,00	1,10
Отношение удельной цены 1 кв.м. земельного участка ВРИ 2 (под индивидуальное жилищное строительство) и ВРИ 4 (под дачи, сады, огороды), расположенных в одной ценовой зоне.	1,084	1,00	1,15

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены коттеджа/таунхауса, расположенного в коттеджном поселке, к удельной цене такого же обособленного коттеджа/таунхауса	1,05	1,01	1,10

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от остановок	1,08	1,07	1,10

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			

⁷ Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости – 2021 Жилые дома. Корректирующие коэффициенты, Нижний Новгород, 2021 г

⁸ <http://www.areall.ru/>

Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них	1,14	1,12	1,16
--	------	------	------

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них	0,84	0,83	0,86

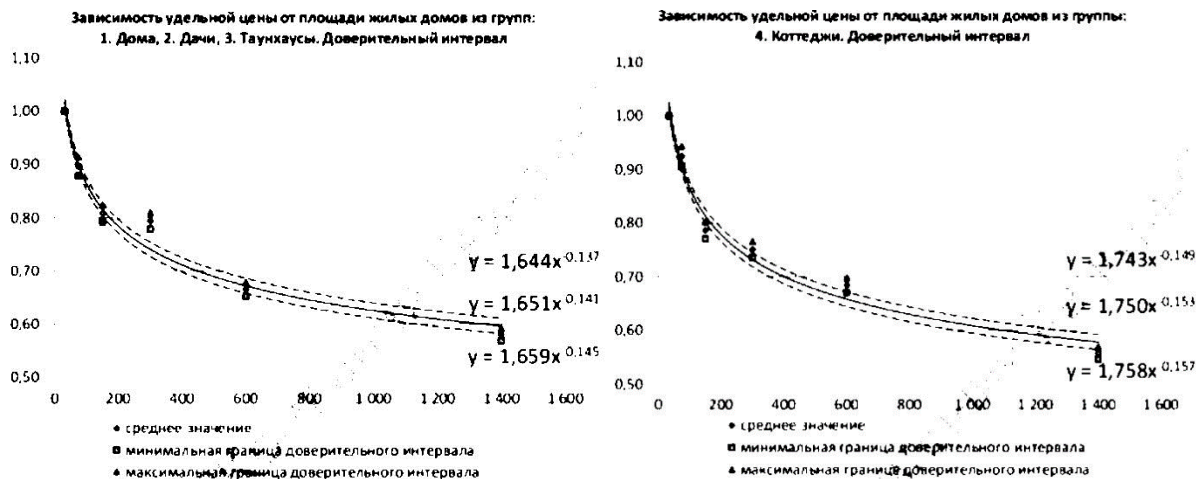
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Отношение цены жилого дома, подъезд к которому затруднен, к цене такого же дома с хорошими подъездными путями	0,88	0,86	0,89

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение цены жилого дома с ландшафтным дизайном на участке, к цене такого же дома с неоформленным участком	1,10	1,09	1,11

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (сарай, баня, склад инвентаря и т.д.), к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозяйственных построек	1,14	1,12	1,16

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи						
Материал стен	аналог					
	кирпичные	шлакоблочные	каркасно-деревянные	из клееного бруса	бревенчатые	из пенобетонных блоков
объект оценки	кирпичные	1,00	1,19	1,37	1,19	1,22
	шлакоблочные	0,84	1,00	1,16	1,00	1,02
	каркасно-деревянные	0,73	0,87	1,00	0,87	0,89
	из клееного бруса	0,84	1,00	1,15	1,00	1,02
	бревенчатые	0,82	0,98	1,12	0,98	1,00
	из пенобетонных блоков	0,87	1,04	1,19	1,04	1,06

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району (облцентру)	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,84	0,87
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,65	0,62	0,67
Прочие населенные пункты	0,54	0,50	0,57
3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,87	0,85	0,89
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,73	0,79
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,67	0,64	0,70
Прочие населенные пункты	0,57	0,53	0,61



Шкала экспертных оценок для определения физического износа.

Экспертная оценка физического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	21-40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального дома на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций - отношение удельных рыночных цен домов различного класса качества.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки.

Итоги расчетов **СтатРиент** на основе актуальных рыночных данных

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома				
Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без отделки			1,00
Фасады с простой отделкой	Стены из качественного кирпича с расшивкой швов; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовойкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом	1,04	1,08	1,06
Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная кровля	1,11	1,18	1,14
на внутреннюю отделку помещений и оборудование				
Без внутренней отделки	Без инженерного оборудования (котлов, кух. плит, сантех. приборов, светильников) при наличии проведенных систем коммуникаций, без дверных блоков, без шпательки и финишной отделки, с выровненными стяжкой полами	0,73	0,83	0,78
Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпательваны, покрашены, побелены. Полы: стяжка, линолеум, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,02	1,08	1,05
Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, или декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,11	1,21	1,16

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи				
Физическое состояние		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,22	1,66
	удовл.	0,82	1	1,36
	неудовл.	0,6	0,74	1

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 70

Состояние отделки объекта		объект аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	590	4 789	5 248	9 818	13 628	21 705
	Требуется капитальный ремонт	590	0	5 379	5 838	10 407	14 218	22 295
	Под чистовую отделку	4 789	5 379	0	459	5 029	8 839	16 916
	Требуется косметического ремонта	5 248	5 838	459	0	4 570	8 381	16 457
	Современный	9 818	10 407	5 029	4 570	0	3 811	11 887
	Комфортный	13 628	14 218	8 839	8 381	3 811	0	8 076
	Элитный	21 705	22 295	16 916	16 457	11 887	8 076	0

В связи с изменением цен на СМР и материалы с момента издания справочника, как минимум в 2 раза, оценщик принимает допущение о 2 кратном увеличении корректировок и округлением в большую сторону. Оценщик принимает допущение о тождественности состояния в соответствии с заданием на оценку «Требуется косметического ремонта с элементами капитального» и состояния «Под чистовую отделку в таблице», как промежуточного между требует косметического и капитального ремонта.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 4. Коттеджи			
Отношение цены жилого дома с невыполненной разводкой коммуникаций (при подведенных коммуникациях на земельный участок), к цене такого же дома с выполненной разводкой коммуникаций	0,83	0,81	0,84

1 Дачи 2 Дома 3 Таунхаусы 4 Коттеджи				
Разводка коммуникаций		аналог		
		Выполнена разводка всех коммуникаций	Выполнена разводка только электричества	Не выполнена разводка всех коммуникаций
объект оценки	Выполнена разводка всех коммуникаций	1,00	1,06	1,20
	Выполнена разводка только электричества	0,94	1,00	1,14
	Не выполнена разводка всех коммуникаций	0,83	0,88	1,00

Отопление		аналог				
		без отопления	печное	электрическое	газовое	центральное
объект оценки	без отопления	1,00	0,91	0,86	0,84	0,83
	печное	1,10	1,00	0,94	0,93	0,91
	электрическое	1,17	1,06	1,00	0,98	0,96
	газовое	1,19	1,08	1,02	1,00	0,98
	центральное	1,21	1,10	1,04	1,02	1,00

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог		
объект оценки	без водоснабжения	1,00	0,93	0,88
	автономное водоснабжение	1,08	1,00	0,95
	центральное водоснабжение	1,14	1,05	1,00
	центральное водоснабжение			
Канализация		аналог		
		без канализации	канализация в виде септика	центральная канализация
объект оценки	без канализации	1,00	0,93	0,85
	канализация в виде септика	1,08	1,00	0,92
	центральная канализация	1,17	1,09	1,00
	центральная канализация			

5.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.

По мнению экспертов, дальнейшее развитие рынка загородной недвижимости Подмоскovie будет зависеть от ситуации, как в мировой, так и в российской экономике, а основные тенденции, сложившиеся за истекший период, сохранятся. К ним относятся: увеличение предложения за счет вывода на рынок проектов, предлагающих участки без подряда, перенесение сроков реализации проектов, находящихся на бумажной стадии (тех, от которых компании решили не отказываться), проведение реконцепции проектов, необходимость стимулирования спроса, смещение спроса на вторичный рынок и практически завершенные проекты первичного рынка.

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.

6.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом;
- осмотр Объекта оценки, фотографирование (если возможно);
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

6.2. НОМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, СТАНДАРТЫ, ПРАВИЛА, ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

Отчет об оценке составлен в порядке и в соответствии с требованиями, установленными следующими нормативными документами:

- Конституция РФ.
- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.08.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности".
- Федеральные стандарты оценки (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7), утвержденные приказами Минэкономразвития России, разработанные в целях реализации положений Федерального закона от 27.07.2006г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Применение вышеуказанных стандартов обосновано требованием Законодательства к отчету об оценке.

По приведенной в Федеральных стандартах оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» классификации и терминологии:

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.

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

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

Согласно п.24 ФСО №1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Использование или отказ от использования подходов, а также методы оценки, используемые в рамках каждого их подходов, представлены в соответствующих разделах Отчета.

6.3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

ННЭИ для исследуемого объекта, в нашем случае, является его текущее использование.

6.4. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИХ ПРИМЕНИМОСТЬ В НАСТОЯЩЕМ ОТЧЕТЕ.

В основном оценка земельных участков производится в соответствии с:

-«Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» Минимущества России, распоряжение № 568-р от 07.03.2002 г.

-«Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости прав аренды земельных участков» Минимущества России, распоряжение № 1102-р от 10.04.2003 г.

В таблице приведены используемые для оценки стоимости земельных участков методы и общие причины затруднений в практике их использования.⁹:

№ п/п	Наименование	Описание	Основные причины затруднений в практике использования
1	Метод сравнения продаж	<i>Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ.</i> Определение стоимости: Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому	Внесение корректировок
2	Метод выделения	<i>Применяется для оценки застроенных ЗУ.</i> Определение стоимости: Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности.	Определение прибыли инвестора, внешнего износа, физического и функционального износа
3	Метод распределения	<i>Применяется для оценки застроенных ЗУ.</i> Определение стоимости: Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности	Определение доли ЗУ в общей стоимости комплексного объекта недвижимости
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	<i>Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ.</i> Определение стоимости: Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы	Расчет земельной ренты и определение коэффициента капитализации
5	Метод остатка	<i>Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ.</i> Определение стоимости: Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенной с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды:	Расчет ЧОД, приходящегося на улучшения, расчет коэффициента капитализации, стоимости воспроизводства или замещения (Определение прибыли инвестора, внешнего износа, физического и функционального износа)

⁹ К.т.н. Яскевич Е.Е. «Подходы к концепции стоимости земельных участков»

		С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы	
6	Метод предполагаемого использования	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Определение стоимости: Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права	Многовариантность метода

В соответствии с п.24 ФСО №1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Произведя анализ достаточности и достоверности имеющейся информации для оценки, а также возможность использования различных методов оценки был сделан следующий вывод:

1. В случае оценки стоимости прав на земельный участок могут быть использованы методы только двух подходов, сравнительного и доходного. Затратный подход обоснованно не применяется ввиду отсутствия доступных методов для расчета стоимости подобных объектов.

2. В рамках сравнительного подхода оценщиком применяется метод сравнения продаж ввиду достаточного количества аналогов и возможности внесения обоснованных корректировок.

3. Методы доходного подхода в данном отчете не применяются:

- Метод капитализации земельной ренты (дохода), ввиду отсутствия рыночной информации по аренде подобных участков. Подобные участки сдаются в аренду в основном физическим лицам по нормативно рассчитанным ставкам муниципальными органами власти;

- Метод остатка, ввиду невозможности объективного расчета ЧОД, приходящегося на улучшения, трудности расчета коэффициента капитализации. Расчет рыночной стоимости данным методом может привести к неоднозначному толкованию отчета и введению в заблуждение пользователей отчета;

- Метод предполагаемого использования, ввиду невозможности объективного прогнозирования доходов и расходов от использования ЗУ во времени, объективного расчета ставки дисконтирования.

Описанный выше анализ применимости тех или иных методов к оценке в настоящем отчете, в полной мере относится и ко всему домовладению, являющемуся объектом оценки за исключением возможности применения затратного подхода по отношению к улучшениям земельного участка.

6.5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ОТНОСЯЩЕГОСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

Сравнительный подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках или предложениях объектов для купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;

Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта. При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Определение стоимости сравнительным подходом выполняется в настоящем отчете методом сравнения продаж. Применение данного метода обусловлено его наибольшей наглядностью в отношении рынка, имеющего неоднородную структуру и незначительное количество объектов аналогов, подобных объекту оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщики не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании общедоступных данных, в том числе сети Internet.

После выбора сопоставимых объектов необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- 1) Переданные права на недвижимость;
- 2) Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости;
- 3) Условия продажи (чистота сделки);
- 4) Время продажи;
- 5) Местоположение;
- 6) Оснащенность инженерными коммуникациями и другими элементами благоустройства;
- 7) Физические характеристики участка (общая площадь, рельеф местности);
- 8) Категория и разрешенное использование земель.

Проанализировав состояние земельного рынка района объекта оценки, на дату оценки были отобраны участки наиболее сходные по своим параметрам с участком – объектом оценки.

Далее в расчетных таблицах представлены выбранные в качестве аналогов предложения по продаже земельных участков.

В ходе анализа местного рынка установлено, что в случае продажи участков с ветхими домами, домами старой постройки, небольшой площади объекты выставляются в качестве земельных участков с обременением в виде строений с наилучшим и наиболее эффективным использованием (ННЭИ) под снос.

Это обусловлено высокой стоимостью земли в районе объекта оценки и несоизмеримо малой стоимостью подобных строений. ННЭИ для исследуемого строения, в нашем случае (со слов Заказчика оценки), является его снос и осуществление нового строительства.

Стоимость объектов в данной локации очень дифференцирована. Оценщиком отобрано только 3 предложения наиболее сопоставимых с объектом оценки.

В качестве аналогов подобраны предложения о продаже участков, имеющих максимально сходные характеристики по выбранным параметрам и расположенных в районе объекта оценки.

Для определения рыночной стоимости земельного участка, Оценщик использовал сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж). В качестве единицы сравнения Оценщиком была выбрана цена предложения 1 сотки (1/100 га) общей площади земельного участка объекта-аналога.

Основными элементами сравнения были выбраны основные ценообразующие параметры, рассмотренные в обзоре рынка:

- рыночные условия (передаваемые права собственности, условия финансирования, условия и время продажи);
- вид данных (фактор цены предложения);
- местоположение;
- физические характеристики;
- наличие и доступность коммуникаций.

В случае наличия различий между оцениваемым объектом и объектом аналогом по указанным элементам сравнения, в цену предложения аналога последовательно вносились необходимые корректировки.

Корректировки определялись в процентном выражении по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения Оценщика.

Цены аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$R_{\text{скорр}} = P_0 * (1+П_1) * (1+П_2) * \dots * (1+П_n)$, где

P_0 – начальная цена аналога (цена предложения/цена сделки);

$R_{\text{скорр}}$ – скорректированная цена аналога;

$П_1, П_2, П_n$ – поправочные коэффициенты.

ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК И РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Корректировка на торг

В открытых источниках публикуются только данные о цене предложения, которая, как правило, отражает верхний предел стоимости объекта. В качестве корректировки на торг принимается характерное на дату оценки значение для подобных объектов – 20%¹⁰.

Корректировка на различие в передаваемых правах

Различия по данному параметру у объекта оценки с объектами аналогами отсутствует. По данному фактору корректировка

¹⁰ По мнению участников рынка на участки большой площади дисконт может составлять 10-30%

не применяется.

Корректировка на местоположение

Все объекты аналоги расположены в одном населенном пункте.

Корректировка на близость к объектам, ухудшающим экологию

Не вводилась, объекты расположены рядом.

Корректировка на масштаб (общую площадь)

Применительно к большим участкам принято применить корректировку на масштаб, которая нивелирует различие в стоимости по параметру площадь участка. Корректировка на площадь вводилась в соответствии с зависимостью, установленной в обзоре рынка.

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций

По данному параметру вводится корректировка в размере 10% поскольку на участок объекта оценки заведены коммуникации.

Корректировка на наличие построек

Корректировка по данному фактору не вводится.

Корректировка на рельеф и форму участка

Корректировка по данному фактору не вводится.

Корректировка на наличие лесных деревьев

Данная корректировка не вводится.

Корректировка на освоенность участка и наличия ландшафтных работ

Данная корректировка вводится по отношению ко всем аналогам, т.к. на объекте оценки выполнены значительные ландшафтные работы.

Корректировка на близость к воде Данная корректировка не вводится.

Расчет стоимости земельного участка

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение	Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Первомайское сельское поселение, п. Ольшаники	Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское с/пос, Ольшаники поселок	Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское с/пос, Ольшаники поселок	Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское с/пос, Ольшаники поселок, Ольшаники коттеджный поселок, ул. Каштановая
Расстояние от КАД, км.	50	50	50	50
Площадь участка, га	0,535	0,120	0,500	0,300
Площадь участка, сот	53,47	12,00	50,00	30,00
Площадь участка, кв. м.	5 347,00	1 200	5000	3 000
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Тип данных	сделка	предложение	предложение	предложение
Время продажи (предложения)	май 2022 года	май 2022 года	май 2022 года	май 2022 года
Категория земли	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	для размещения домов индивидуальной жилой застройки	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Сформированный КП (СТ)	нет	нет	нет	нет
Возможность подключения центральных коммуникаций, коммуникации на участке	электричество, водопровод, газ на участке	электричество, водопровод, газ по границе	электричество, водопровод, газ по границе	электричество, водопровод, газ по границе
Рельеф и форма участка	многоугольник, правильная, пригодная для строительства	Участок с ровной поверхностью. Форма участка правильная	Участок с ровной поверхностью. Форма участка правильная	Участок с ровной поверхностью. Форма участка правильная
Близость к объектам ухудшающим экологию (удаленность от магистрали)	нет	нет	нет	нет
Наличие реликтового леса на участке	нет	нет	нет	нет
Близость к большой воде	3 линия от оз. Чернявское	равнозначное	равнозначное	равнозначное
Ландшафтный дизайн	да	отсыпан и полностью готов к застройке	нет	нет
Наличие улучшений на участке	Жилой дом (условно)	свободен	свободен	свободен

	свободный 3У)			
Источник информации		https://spb.cian.ru/sale/suburban/261239415/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/273220352/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/273440938/
Стоимость предложения (сделки), руб.		4 500 000	13 300 000	7 800 000
Стоимость предложения (сделки), руб. / сот		375 000,00	266 000,00	260 000,00
Стоимость предложения (сделки), руб. / кв. м.		3 750,00	2 660,00	2 600,00
Относительные корректировки к единице сравнения				
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка № 1		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / сот		375 000,00	266 000,00	260 000,00
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка № 2		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / сот		375 000,00	266 000,00	260 000,00
Условия сделки	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректировка № 3		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / сот		375 000,00	266 000,00	260 000,00
Дата предложения	май 2022 года	май 2022 года	май 2022 года	май 2022 года
Корректировка № 4		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / сот		375 000,00	266 000,00	260 000,00
Тип данных	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка № 5		-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная цена, руб. / сот		300 000,00	212 800,00	208 000,00
Разрешенное использование	для размещения домов индивидуальной жилой застройки	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка № 6		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / сот		300 000,00	212 800,00	208 000,00
Площадь участка, сот	53,47	12,00	50,00	30,00
Значение функции	1,52	1,84	1,53	1,64
Корректировка № 7		-17,28%	-0,85%	-7,08%
Скорректированная цена, руб.		248 146,00	210 994,35	193 280,37
Возможность подключения коммуникаций	электричество, водопровод, газ на участке	электричество, водопровод, газ по границе	электричество, водопровод, газ по границе	электричество, водопровод, газ по границе
Корректировка № 8		10%	10%	10%
Скорректированная цена, руб. / сот		272 960,60	232 093,78	212 608,40
Местоположение	Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Первомайское сельское поселение, п. Ольшаники	Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское с/пос, Ольшаники поселок	Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское с/пос, Ольшаники поселок	Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское с/пос, Ольшаники поселок, ул. Каштановая
Корректировка № 9		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / сот		272 960,60	232 093,78	212 608,40
Расстояние от КАД, км.	50	50	50	50
Значение функции	0,38	0,38	0,38	0,38
Корректировка №10		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		272 960,60	232 093,78	212 608,40
Близость к объектам ухудшающим экологию (удаленность от магистрали)	нет	нет	нет	нет
Корректировка № 10		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		272 960,60	232 093,78	212 608,40
Близость к большой воде	3 линия от оз. Чернявское	равнозначное	равнозначное	равнозначное
Корректировка № 11		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		272 960,60	232 093,78	212 608,40
Наличие лесных деревьев на участке	нет	нет	нет	нет
Корректировка № 12		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		272 960,60	232 093,78	212 608,40
Наличие построек на участке	Жилой дом (условно)	свободен	свободен	свободен

	свободный ЗУ)			
Корректировка № 13		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		272 960,60	232 093,78	212 608,40
Ландшафтный дизайн	да	отсыпан и полностью готов к застройке	нет	нет
Корректировка № 14		5%	10%	10%
Скорректированная цена, руб.		286 608,63	255 303,16	233 869,24
Рельеф и форма участка	многоугольник, правильная, пригодная для строительства	Участок с ровной поверхностью. Форма участка правильная	Участок с ровной поверхностью. Форма участка правильная	Участок с ровной поверхностью. Форма участка правильная
Корректировка № 15		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		286 608,63	255 303,16	233 869,24
Величина коэффициента вариации, %	8,37%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 33%, в качестве итогового результата принимается среднее арифметическое		
Средневзвешенная стоимость земельного участка, руб./сот	258 593,68			
Средневзвешенная стоимость земельного участка, округленно, руб.	14 000 000			
ПРОВЕРКА НА ОДНОРОДНОСТЬ				
Количество наблюдений		Значение признака	Отклонение от средней	Квадрат отклонения
1		286608,63	28015,0	784 837 547,2
2		255303,16	3290,5	10 827 506,9
3		233869,24	24724,4	611 297 660,5
СУММА		775781,03	56 029,9	1 406 962 714,6
Средняя		258593,68		
Среднеквадратическое отклонение, руб.		21656,12		
Коэффициент вариации, %		8,37%		

6.6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет стоимости объекта оценки производился методом сравнения продаж, описанным выше.

ПОДБОР АНАЛОГОВ

В процессе подбора аналогов Оценщик использовал данные, предоставленные риэлтерскими агентствами, изучал специализированные издания по рынку недвижимости, тематические интернет-сайты. В результате были отобраны аналоги, схожие по основным характеристикам с объектом оценки.

Критериями отбора аналогов служили: единство функционального назначения, сопоставимость места расположения объектов-аналогов. В качестве аналогов подобраны прямые аналоги, расположенные в соседних поселках и в посёлке объекта оценки.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько подобных объектов. Все аналоги являются таунхаусами, подобными объекту оценки, находящиеся в посёлке объекта оценки.

В качестве элементов сравнения были выбраны следующие факторы стоимости:

- рыночные условия (передаваемые права, условия финансирования, условия и время продажи);
- местоположение;
- технические характеристики (функциональное назначение, общая площадь, различие в отделке и уровне инженерного обеспечения).

Характер и степень отличий аналога от оцениваемых объектов устанавливались путем сравнения каждого аналога с объектом оценки в разрезе указанных элементов.

ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК И РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения определялись для цены 1 кв.м. площади аналога.

Корректировки определялись в процентном выражении по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения Оценщика.

Цены аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$R_{\text{ска}} = P_0 \cdot (1+P_1) \cdot (1+P_2) \cdot \dots \cdot (1+P_n)$, где

P_0 – начальная цена аналога (цена предложения/цена сделки);

$R_{\text{ска}}$ – скорректированная цена аналога;

P_1, P_2, P_n – поправочные коэффициенты.

Базой для внесения поправок является цена продажи/предложения объекта-аналога. Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Предполагается, что для расчета стоимости дома как ОКС, стоимость аналога следует сначала уменьшить на величину затрат, связанных с выкупом земельного участка.

Для этого была использована расчетная стоимость соответствующего вида права 1 кв.м. земельного участка под оцениваемым объектом рассчитанная выше и при необходимости произведены соответствующие корректировки.

Таким образом, единицей сравнения была выбрана скорректированная на стоимость земельного участка удельная стоимость 1 кв.м. зарегистрированных надлежащим образом строений.

Корректировка на рыночные условия

Рыночные условия включают анализ передаваемых прав на аналоги, условия финансирования, а также условия и время продажи. В нашем случае у всех подобранных аналогов права на улучшения соответствуют правам на улучшения объекта оценки (собственность).

Корректировка на торг

В открытых источниках публикуются только данные о цене предложения, которая, как правило, отражает верхний предел стоимости объекта. В качестве корректировки на торг принимается характерное значение для подобных объектов -25%

Корректировка на местоположение

Под данной поправкой понимается корректировка на направление, престижность района транспортную доступность и т.д. Стоимость объекта недвижимости напрямую зависит от пространственно-территориальных координат его размещения.

Объекты, находятся на одном направлении и сопоставимом расстоянии от КАД. Корректировка не производится.

Корректировка на различие в уровне инженерного обеспечения

Если Объекты имеют неодинаковый набор центральных коммуникаций, корректировка производится в соответствии с обзором рынка и экспертным мнением оценщика. Корректировка, в том числе, в случае необходимости, производится по отношению к стоимости земельного участка.

Корректировка на масштаб объекта

Корректировка на масштаб, если это необходимо, производится в соответствии с параметрами, установленными в обзоре рынка.

Корректировка на наличие дополнительных построек

Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые не зарегистрированные хозяйственные постройки (сарай, баня, гараж склад инвентаря и т.д.), к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозяйственных построек составляет 1,14 (корректировка от объекта оценки к аналогам $-12,28\% = 1/1,14 - 1$) (см. обзор рынка). В данном случае корректировка не производится, т.к. дополнительные не зарегистрированные постройки не учитываются в стоимости объекта оценки.

Корректировка на материал стен

Корректировка, если это необходимо, производится в соответствии с обзором рынка и экспертным мнением оценщика.

Корректировка на расположение по отношению к водоему.

Вводится если объект расположен в непосредственной близости (на береговой линии) к водоему. Объекты равнозначны

Корректировка на наличие реликтового леса

Не производится. Объекты сходны.

Корректировка на техническое состояние объекта и состояние внутренней отделки

Данная корректировка учитывает влияние на стоимость объекта уровня отделки, готовности его к эксплуатации по назначению. Корректировка по данному параметру, если необходимо, производится в отношении технического состояния объектов и состояния внутренней отделки в соответствии с обзором рынка и экспертным мнением оценщика.

По остальным параметрам объект оценки не имеет существенных отличий от объектов аналогов. Расчет стоимости объекта приведен в таблице ниже по тексту.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена предложения, руб.		16 000 000	48 000 000	35 000 000	26 500 000
Местоположение	Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос.Ольшаники, д.б/н (ул. Дачная, 12)	Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское с/пос, Ольшаники поселок	Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское поселок, ул. Счастливая	Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское с/пос, Ольшаники поселок, Ольшаники коттеджный поселок	Ленинградская область, Выборгский район, Рошинское городское поселение, Волочаевка поселок, Северная Корона ДНП, 52
Расстояние от КАД, км.	50	50	50	50	50
Юридические права и ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата сделки (предложения)	май 2022 года	май 2022 года	май 2022 года	май 2022 года	май 2022 года
Тип информации	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Тип зданий, функциональное назначение	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Общая площадь помещений, м ²	1 120,20	1 000,00	648,10	238,70	480,00

Наличие дополнительных, капитальных построек	есть	нет	нет	есть	нет
Техническое состояние объекта	хор	Без застекления оконных проемов, фасады без отделки (готовность 50%)	хор	хор	хор
Состояние внутренней отделки	Требуется косметический ремонт с элементами капитального	б/о	под чистовую отделку	отделка комфорт	б/о
Материал стен	Из керамзитобетонных блоков	монолитный	кирпичный	газобетонный блок	газобетонный блок
Наличие центральных коммуникаций	электричество, газ, отопление газовый котёл, вода центральная, канализация септик	по границе, не разведены	по границе, не разведены	электричество, газ, отопление газовый котёл, вода центральная, канализация септик	электричество, газ, отопление газовый котёл, вода центральная, канализация септик (подведены к дому, не разведены)
Корректировка на подведенные коммуникации для земельного участка		0,90	0,90	1,00	1,00
Наличие реликтового леса	нет	нет	нет	нет	нет
Близость к большой воде	3 линия от оз. Чернявское	2 линия	рядом	рядом	рядом
Площадь земельного участка, кв. м.	5347,00	2 000	4 690	1 865	1 838
Значение функции	0,85	0,96	0,86	0,97	0,97
Корректировка на площадь земельного участка		1,13	1,02	1,14	1,15
Категория земли	ЗП	ЗП	ЗП	ЗП	ЗП
Право на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Расстояние от КАД, км.	50	50	50	50	50
Значение функции	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38
Корректировка на расстояние от КАД для земельного участка		1,00	1,00	1,00	1,00
Близость к объектам ухудшающим экологию (удаленность от магистрали)	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на экологию		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на близость к большой воде	1	1,00	0,90	1,00	1,00
Ландшафтный дизайн	есть	нет	нет	есть	нет
Корректировка на ландшафтн.		0,90	0,90	1,00	0,90
Реликтовый лес	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие лесных деревьев		1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие построек под снос	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие построек под снос		1,00	1,00	1,00	1,00
Величина суммарной корректировки для ЗУ, руб.		0,92	0,74	1,14	1,03
Стоимость 1 кв.м. земельного участка	2585,94	2373,24	1916,80	2956,05	2665,38
Стоимость земельного участка, руб.		4 746 484,88	8 989 785,24	5 513 032,10	4 898 961,59
Цена предложения ОКС без учета стоимости прав на ЗУ, руб.		11 253 515,12	39 010 214,76	29 486 967,90	21 601 038,41
Удельная цена предложения, руб./кв.м.		16 000,00	74 062,64	146 627,57	55 208,33
Удельная цена предложения для ОКС, руб./кв.м.		11 253,52	60 191,66	123 531,50	45 002,16
Источник информации		https://spb.cian.ru/sale/suburban/256530913/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/273444979/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/259682987/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/254892721/
Относительные корректировки к единице сравнения					

Юридические права и ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка № 1		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		11 253,52	60 191,66	123 531,50	45 002,16
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка № 2		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		11 253,52	60 191,66	123 531,50	45 002,16
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка № 3		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		11 253,52	60 191,66	123 531,50	45 002,16
Дата сделки (предложения)	май 2022 года	май 2022 года	май 2022 года	май 2022 года	май 2022 года
Корректировка № 4		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		11 253,52	60 191,66	123 531,50	45 002,16
Тип информации	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка № 5		-25,0%	-25,0%	-25,0%	-25,0%
Величина корректировки, руб.		-2 813	-15 048	-30 883	-11 251
Скорректированная цена, руб./кв.м.		8 440	45 144	92 649	33 752
Местоположение	Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос.Ольшаники, д.б/н (ул. Дачная, 12)	Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское с/пос, Ольшаники поселок	Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское поселок, ул. Счастливая	Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское с/пос, Ольшаники поселок, Ольшаники коттеджный поселок	Ленинградская область, Выборгский район, Роштинское городское поселение, Волочаевка поселок, Северная Корона ДНП, 52
Корректировка № 6		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		8 440,14	45 143,74	92 648,62	33 751,62
Близость к большой воде	3 линия от оз. Чернявское	2 линия	рядом	рядом	рядом
Корректировка №7		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		8 440,14	45 143,74	92 648,62	33 751,62
Общая площадь помещений, м²	1 120,20	1 000,00	648,10	238,70	480,00
Значение функции	0,60	0,61	0,65	0,76	0,68
Корректировка №8		-1,7%	-8,0%	-21,1%	-12,2%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		8 294,83	41 518,02	73 132,12	29 647,11
Наличие дополнительных, капитальных построек	есть	нет	нет	есть	нет
Корректировка № 9		14,00%	14,00%	0,00%	14,00%
Величина корректировки, руб.		1 161,28	5 812,52	0,00	4 150,60
Скорректированная цена, руб./кв.м.		9 456,10	47 330,54	73 132,12	33 797,70
Наличие коммуникаций	электричество, газ, отопление газовый котёл, вода центральная, канализация септик	по границе, не разведены	по границе, не разведены	электричество, газ, отопление газовый котёл, вода центральная, канализация септик	электричество, газ, отопление газовый котёл, вода центральная, канализация септик (подведены к дому, не разведены)
Корректировка № 10		20%	20%	0%	20%
Величина корректировки, руб.		1659	8304	0	5929
Скорректированная цена, руб. / кв. м.		11 115,07	55 634,14	73 132,12	39 727,13
Материал стен	Из керамзитобетонных блоков	монолитный	кирпичный	газобетонный блок	газобетонный блок
Корректировка №11		0%	-13%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	-7232	0	0
Скорректированная цена, руб. / кв. м.		11 115,07	48 401,70	73 132,12	39 727,13
Тип зданий, функциональное назначение	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Корректировка №12		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. / кв. м.		11 115	48 402	73 132	39 727

Техническое состояние объекта	хор	Без застекления оконных проемов, фасады без отделки (готовность 50%)	хор	хор	хор
Корректировка № 13		100,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		11115	0	0	0
Скорректированная цена, руб. / кв. м.		22 230,13	48 401,70	73 132,12	39 727,13
Состояние внутренней отделки	Требуется косметический ремонт с элементами капитального	б/о	под чистовую отделку	отделка комфорт	б/о
Корректировка № 14		абс	абс	абс	абс
Величина корректировки, руб.		10 000	0	-20 000	10 000
Скорректированная цена, руб. / кв. м.		32 230,13	48 401,70	53 132,12	49 727,13
Кoeffициент вариации, %	5,18%	Величина коoeffициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 33%, в качестве итогового результата принимается среднее арифметическое			
Стоимость ОКС оцениваемого объекта, руб/кв.м.	45 872,77				
Стоимость ОКС оцениваемого объекта, руб.	51 000 000				
В том числе жилой дом, руб.	48 000 000				
В том числе баня, руб.	3 000 000 ¹¹				
Стоимость ЗУ оцениваемого объекта, руб.	14 000 000				
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	65 000 000				
ПРОВЕРКА НА ОДНОРОДНОСТЬ					
Количество наблюдений			Значение признака	Отклонение от средней	Квадрат отклонения
1			32 230	13642,6	186 121 577,0
2			48 402	2528,9	6 395 502,5
3			53 132	7259,3	52 698 156,2
4			49 727	3854,4	14 856 056,8
СУММА			183 491	27 285,3	260 071 292,4
Средняя			45 873		
Среднеквадратическое отклонение, руб.			8 063,4		
Кoeffициент вариации, %			17,58%		

6.7. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В настоящем отчете затратный подход применяется по отношению к нежилому зданию бани.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

Расчет восстановительной стоимости нового здания/сооружения.

В основе расчета восстановительной стоимости лежит расчет затрат на воссоздание рассматриваемого объекта, исходя из современных цен и условий изготовления аналогичных объектов на определенную дату.

Определение величины физического, функционального и внешнего износов объекта недвижимости.

Определение стоимости воспроизводства / замещения объекта путем уменьшения восстановительной стоимости на величину накопленного износа.

Суммирование полученных стоимостей воспроизводства / замещения и земельного участка для получения рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

Определение стоимости строительства здания (бани)

Стоимость объекта как нового определялась как стоимость в ценах на дату оценки возведения здания-аналога.

В качестве аналога рассматривается типовой объект с тем же, что и у оцениваемого объекта, функциональным назначением, сходным объемно-планировочным и конструктивным решением.

Последовательность выполнения расчетов в общем случае включает:

- выбор объекта-аналога из базы нормативных данных;
- корректировку показателя единичной стоимости объекта-аналога с учетом отличий от объекта оценки;
- определение стоимости объекта в базисном уровне цен, используемой нормативной базы;

¹¹ Расчет производится с учетом наличия у объекта оценки дополнительных построек. Учет ОКС баня производится в том числе, расчет стоимости произведен в рамках затратного подхода.

- перевод стоимости из базисного уровня цен используемой базы данных в цену на дату определения стоимости.
Общая формула расчета стоимости нового здания/сооружения:

$$C = P \times V \times K,$$

где

P – стоимость единицы исходного параметра аналогичного объекта;

V – исходный параметр (площадь, объем, длина);

K – переходный коэффициент.

$$K = K_{терр} \times K_{и} \times \Pi \times K_{пр} \times K_{ндс},$$

Где

K_{терр} – переходный коэффициент от цен на дату из справочника к ценам на дату проведения оценки в региональном разрезе;

K_и – индекс перехода от уровня цен от 01.01.2020 г. к дате оценки;

Π – поправочный коэффициент, учитывающий различие площади или объема аналога и объекта оценки;

K_{пр} – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (застройщика) при строительстве;

K_{ндс} – коэффициент учёта НДС.

Стоимость возведения здания/сооружения-аналога принята по Справочнику «Жилые дома» Ко-Инвест за 2020 год, т.к. данный справочник представляет собой наиболее полную версию по малоэтажному строительству.

Объектом оценки является нежилое здание – баня, одноэтажная, конструктив – деревянный (бревенчатый), общая площадь – 36,3 кв.м.

Выбранный оценщиком объект-аналог имеет удельную стоимость строительства, которая измеряется в руб./кв.м, учитывая, что оценщик располагает данными об общей площади оцениваемого здания, определение строительного объема не требуется.

По указанным параметрам здание относится к конструктивному классу КС-7.

Аналоги в Справочнике отбирались исходя из общей площади/объёма здания. Расчет стоимости объекта оценки производился исходя из общей площади/объёма здания, согласно конструктиву.

В связи с тем, что аналоги справочника Ко-Инвест, выбранные для расчета, имеют удельный показатель стоимости, определенный для 1 кв.м., для определения стоимости принимаются параметры площади, соответствующей определенному конструктиву.

Поправка на региональное различие в уровне цен

В данном случае корректировка на региональное различие вносилась согласно разнице коэффициентов стоимости строительства по характерным конструктивным системам относительно базового региона Московская область¹². K_{терр} = 1,003/1,038 = 0,966

Поправка на изменение цен в строительстве

Индекс перехода цены с 01.01.2020 на дату оценки (13.05.2022) по ежеквартальному информационно-аналитическому бюллетеню "Индексы цен в строительстве" №115, стр. 136, «Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по РФ на 2021-2024 гг.»:

$$1,08 = 135,281/125,33, \text{ где}$$

125,330 – декабрь 2019 г. (так как ранее был использован индекс изменения стоимости к 01.01.2020);

135,281 – июнь 2022 г. (дата наиболее близкая к дате оценки).

Фактически стоимость СМР и материалов подорожала в среднем в 2 раза. Оценщиком принято допущение о корректировке с коэффициентом - 2

Для получения обоснованной стоимости затратным подходом необходимо определить величину прибыли предпринимателя. Прибыль предпринимателя – это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую предприниматель (он одновременно может быть и застройщиком) рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность. Прибыль предпринимателя определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости-2021. Жилые дома» под ред. Лейфера Л.А., 2021 г., стр.207, таблица 101 и принимается для условий Санкт-Петербурга, категории дачи в размере 10,8%.

Значения прибыли предпринимателя и границы интервалов по категориям городов¹⁰

Таблица 101

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов на активном рынке, % в год				
1. Дачи				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	14.4%	11.1%	17.6%
2	Санкт-Петербург	10.8%	7.7%	13.9%

¹² Ежеквартальный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" КО_ИНВЕСТ 2021 №115, стр. 77

Исходные данные для расчета стоимости замещения объекта оценки

Жилой дом, индивидуальный (без подвала)										Этажность: 1.5, Высота, м: 2.7				КС-7					
ОПИСАНИЕ: Этажность в разных уровнях										СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Рубленые / бревенчатые									
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонные																			
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3		ПЛОЩАДЬ, м2		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruЖЗ.04.001.1958										от 140 до 270		от 51 до 100		Standard		РУБ. на 1 м2		29 346	
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruЖЗ.04.001.1958	3447,6 11,75%		7350,0 25,05%	2086,5 7,11%	2146,6 7,31%	882,2 3,01%	521,6 1,78%	1769,7 6,03%	3129,7 10,66%	4694,5 16,00%			775,5 2,64%	1440,2 4,91%	1101,8 3,75%			29346,0 100,00%	

Жилой дом, индивидуальный (без подвала)										Этажность: 1.5, Высота, м: 2.7				КС-7				
ОПИСАНИЕ: Этажность в разных уровнях										СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Рубленые / бревенчатые								
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонные																		
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruЖЗ.04.001.1959										от 275 до 405	от 101 до 150	*Premium	РУБ. на 1 м2	48 129				
ruЖЗ.04.001.1960										от 275 до 405	от 101 до 150	*Standard	РУБ. на 1 м2	27 131				
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruЖЗ.04.001.1959	5658,4 11,76%		9706,8 20,17%	3408,9 7,08%	2728,1 5,67%	3006,0 6,25%	1327,0 2,76%	2406,1 5,00%	5113,4 10,62%	8522,3 17,71%			1600,3 3,32%	2971,9 6,17%	1679,8 3,49%			48129,0 100,00%
ruЖЗ.04.001.1960	3187,4 11,75%		6795,2 25,05%	1929,0 7,11%	1984,6 7,31%	815,6 3,01%	482,2 1,78%	1636,2 6,03%	2893,5 10,66%	4340,2 16,00%			717,0 2,64%	1331,5 4,91%	1018,6 3,75%			27131,0 100,00%

домашние показатели стоимости строительства

Корректировка на различие в конструктивных элементах

Здание, являющееся Объектом оценки, имеет стены из бревна. У объекта-аналога материал стен – бревно. Корректировка на разницу в конструктивных элементах не вносилась.

Поправка на разницу в объеме (V, куб. м) или площади (S, кв. м)

Между исследуемыми зданиями (Vo, So соответственно) и ближайшим параметром из справочника (Vспр, Sспр) определяется с помощью коэффициентов, приведенных в справочниках оценщика "Ко-Инвест" "Жилые здания 2020 г.", раздел 1 "Рекомендации по использованию". Разница в площади составляет 0,71 = 36,3/51. K₀=1,1

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²) между оцениваемым зданием Vo, So соответственно) и ближайшим параметром из справочника Vспр, Sспр) определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
Vo/Vспр	Ko	So/Sспр	Ko
0,29–0,10	1,22	0,49–0,25	1,2
0,49–0,30	1,2	0,86–0,50	1,1
0,71–0,50	1,16	0,85–1,15	1
0,70–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,50–2,00	0,93

Определение величины накопленного износа

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием

различных факторов. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и тем более будущему использованию, связанные с жизнедеятельностью человека. Кроме того, на стоимость недвижимости в не меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Функциональный износ – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу (это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту недвижимости в результате развития новой технологии. Он включает такие вещи, как изменение в дизайне, материалах или производственном процессе, избыточным эксплуатационным затратам, избыточным конструкциям или недостатку полезности).

Внешний износ – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (это потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к собственности, таких, как государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьевыми материалами, изменение управленческих концепций, потеря рынков, потеря рабочей силы и т.д.)

Физический износ определен экспертом на основании нормативного срока службы здания и экспертного мнения (согласно осмотра и таблицы, приведенной ниже).

Группа капитальности зданий	Вид зданий, материалы фундаментов, стен, перекрытий	Срок службы здания, лет
I	Здания каркасные, с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменными материалами	175
II	Здания особо капитальные, с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150
III	Здания с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125
IV	Здания со стенами облегченной (каменной) кладки; колонны и столбы — железобетонные; перекрытия — деревянные	100
V	Здания со стенами облегченной кладки; колонны и столбы — кирпичные или деревянные; перекрытия — деревянные	80
VI	Здания деревянные; стены — бревенчатые или брусчатые	50
VII	Здания деревянные каркасные, щитовые	25
VIII	Облегченные здания	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговли	10

Срок службы здания принят в размере 50 лет. На основании представленных данных объект оценки построен в 2009 году, с учетом, что оценка проводится в 2022 г.. срок службы - 13 лет. Физический износ составит 26%.

Расчет величины Функционального устаревания

Допустим восстановительная стоимость (ВС) равна 100 единиц, темп роста научно-технического прогресса (НТП) в среднем в год составляет 2%, время после вводе здания в эксплуатацию находится в пределах от 1 до 50 лет (экономический срок жизни объекта недвижимости, как правило, находится в пределах порядка 50 лет).

ВС	i, доля функционального устаревания, за год	n, время после ввода и эксплуатацию, год	Остаточная стоимость (линейная зависимость)	Остаточная стоимость (зависимость, определяемая по формуле)	Абсолютная величина функционального устаревания, в 1 год
			ряд 1	ряд 2	
1	2	3	4	5	6
100	0.02	1	98.00	98.0000	2.000000
		2	96.00	96.0400	3.960000
		3	94.00	94.1192	5.880800
		4	92.00	92.2368	7.763184

		5	90.00	90.3921	9.607920
		6	88.00	88.5842	11.415762
		7	86.00	86.8126	13.187447
		8	84.00	85.0763	14.923698
		9	82.00	83.3748	16.625224
		10	80.00	81.7073	18.292719
		11	78.00	80.0731	19.926865
		12	76.00	78.4717	21.528328
		13	74.00	76.9022	23.097761
		14	72.00	75.3642	24.635806
		15	70.00	73.8569	26.143090
		16	68.00	72.3798	27.620228
		17	66.00	70.9322	29.067823
		18	64.00	69.5135	30.486467
		19	62.00	68.1233	31.876738
		20	60.00	66.7608	33.239203
		21	58.00	65.4256	34.574419
		22	56.00	64.1171	35.882930
		23	54.00	62.8347	37.165272
		24	52.00	61.5780	38.421966
		25	50.00	60.3465	39.653527
		26	48.00	59.1395	40.860456
		27	46.00	57.9568	42.043247
		28	44.00	56.7976	43.202382
		29	42.00	55.6617	44.338335
		30	40.00	54.5484	45.451568
		31	38.00	53.4575	46.542537
		32	36.00	52.3883	47.611686
		33	34.00	51.3405	48.659452
		34	32.00	50.3137	49.686263
		35	30.00	49.3075	50.692538
		36	28.00	48.3213	51.678687
		37	26.00	47.3549	52.645113
		38	24.00	46.4078	53.592211
		39	22.00	45.4796	54.520367
		40	20.00	44.5700	55.429960
		41	18.00	43.6786	56.321360
		42	16.00	42.8051	57.194933
		43	14.00	41.9490	58.051035
		44	12.00	41.1100	58.890014
		45	10.00	40.2878	59.712214
		46	8.00	39.4820	60.517969
		47	6.00	38.6924	61.307610
		48	4.00	37.9185	62.081458
		49	2.00	37.1602	62.839829
		50	0.00	36.4170	63.583032

Самое главное, для того чтобы воспользоваться приведенной формулой 1, необходимо точно определить годовой темп роста научно-технического прогресса в строительной области в целом и секторе (жилищном, торговом, офисном, производственном) складском, физкультурно-оздоровительном и т.п.), к которому относится конкретный объект оценки (объект недвижимости). Это не всегда представляется возможным в силу недостаточности исходных данных публикуемых в открытой печати. Можно констатировать только факт, что в 90-е года произошел резкий скачкообразный рост внедрения всего передового, нового, прогрессивного, что, накопил за долгие годы научно-технический потенциал нашей страны и стран мира в целом в строительной индустрии. В этом период времени в Российской Федерации появились новые материалы, изделия, технологии, которые широко используются сейчас в практике строительства. Изменилась культура производства строительно-монтажных и особенно отделочных работ. Все это вместе взятое и предопределило существенный рост научно-технического прогресса в строительной индустрии,

Для наглядности демонстрации изменения величины функционального устаревания а соответствии с приведенной таблицей столбцы 4-6 построим графики полученных зависимостей. Данные графики представлены на рис.



В данном случае функциональный износ составляет порядка 23%.

Внешний износ не выявлен и принят равным 0%.

Расчет стоимости жилого дома затратным подходом

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Ед. изм.	Аналог/номер сборника-таблицы	Объект оценки	Корректировка
1	Код по сборнику		гИЖЗ.04.001.1958 (стр.579) Жилой дом, индивидуальный (без подвала), Стены: рубленые / бревенчатые	Баня, стены: рубленые / бревенчатые	1
	Источник информации		С. А. Табакова, А. В. Дидковская. ЖИЛЫЕ ДОМА. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020. — 726 с.	Технический паспорт, осмотр объекта	
2	Площадь здания	кв.м	51	36,3	1,1
	Объем	куб. м	140	79,86	1
3	Справочная стоимость 10 кв.м. (куб.м) аналога, без НДС	руб.	29 346,00	определяется	
4	Первая группа поправок, выраженных в рублях на 1 куб. м				

4.1.	на отличия в объемно-планировочных решениях:		$\Delta C_{ст} =$	0%	
4.1.1.	- по количеству этажей	этажей	-	-	0
4.1.2.	- по высоте этажа	м	-	-	0
4.1.3.	-прочие отличия			отличий нет	0
4.2.	на отличия в конструктивных решениях:				0
4.2.1.	-фундамента		-	отличий нет	0
4.2.2.	- наружных стен			отличий нет	0
4.2.3.	- внутренних стен			отличий нет	0
4.2.4.	- перекрытий			отличий нет	0
4.2.5.	- кровли			отличий нет	0
4.2.6.	- полов			отличий нет	0
4.2.7.	- заполнения проемов			отличий нет	0
4.2.8.	- отделки стен, перегородок, потолков			отличий нет	0
4.2.9.	-прочие отличия			отличий нет	0
4.3.	на отличия в решениях инженерных систем здания			отличий нет	0
4	Итого корректирующий коэффициент по первой группе поправок				1
5	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов				
5.1.	-корректировка на сейсмичность		6 баллов	6 баллов	1
5.2.	-регионально-климатическая корректировка				1
5.3.	-регионально-экономическая корректировка				0,966
5.4.	-корректировка на изменение цен в строительстве				2,000
5	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок				1,933
6	Класс конструктивной системы здания		KC-7	KC-7	1
7	Класс качества здания		Standard	Premium	1,77394862
8	Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объекту-аналогу без НДС	руб./кв.м (куб.м)		110 667	
9	Затраты на строительство здания по состоянию на дату оценки без НДС	руб.		4 017 194	
10	Прибыль предпринимателя	%	10,80%		
	Полная восстановительная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки без НДС	руб.	4 451 051,26		
11	Строительная готовность	%	100,00%		
12	Физический износ, %	%	26,00%		
13	Функциональный износ объекта, %	%	23,00%		

14	Экономический износ объекта, %	%	0,00%
15	Накопленный износ, %	%	43,02%
16	Накопленный износ, руб.	%	1 914 842,25
17	Стоимость замещения объекта оценки без НДС, руб.	руб.	2 536 209,01
18	Стоимость замещения объекта оценки с НДС, руб.	руб.	3 000 000,00

6.8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. То есть, рыночная стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования помещения с учетом в перспективе ее перепродажи (реверсии). На первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения. Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления. После чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевым относительно первоначальной стоимости выражении – так называемая величина реверсии. На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

Обоснование отказа от использования подхода:

Ввиду невозможности объективного расчета ЧОД от сдачи в аренду жилого дома или таунхауса в связи с сезонностью данного вида аренды, трудности расчета коэффициента капитализации, расчет рыночной стоимости данным методом может привести к неоднозначному толкованию отчета и введению в заблуждение пользователей отчета.

При расчете доходным подходом существует:

- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;
- большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов – достоверно не могут быть предсказаны ни будущие процентные ставки, ни арендная плата, ни расходы, то есть никто не может точно составить прогноз на промежуток времени больше 3 лет;
- проблема математического занижения стоимости (ценности) в результате процедуры дисконтирования – обесценивания благ и полезностей, которые будут получены через значительный промежуток времени;

6.9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В результате произведенных расчетов был применён один подход - сравнительный. Данные, используемые при расчете сравнительным подходом взяты за итоговый результат оценки.

Дополнительные сведения (в том числе суждение о возможных границах интервала стоимости¹³) в соответствии с заданием на оценку указывать не требуется.

7. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, Институт профессиональной оценки и Национальный фонд подготовки кадров, Москва, 2003 г.;
2. Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации (М.А.Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н.Щербакова, А.И.Мышанов, 2008) - Издательство: Финансы и статистика, 2008 г. 384 стр.
3. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, Институт профессиональной оценки и Национальный фонд подготовки кадров, Москва, 2003 г.;
4. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
5. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
6. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
7. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
8. Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
9. Оценка бизнеса. М., Финансы и статистика, 1998 г.
10. Прорвич В.А. Оценка земли в Москве. - М., 1996 г.
11. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
12. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
13. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
14. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
15. С. А. Табакова. А. В. Дидковская. ЖИЛЫЕ ДОМА. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016. - 566 с
16. Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, Нижний Новгород, 2018 г.
17. Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости – 2021 Жилые дома. Корректирующие коэффициенты, Нижний Новгород, 2021 г
18. Интернет-сайты.

НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998.
2. Стандарты Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №9).
3. «Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения» ГОСТ Р 51141-98» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 N 28)
4. «Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно - распорядительной документации. Требования к оформлению документов» ГОСТ Р 6.30-97» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 N 273)



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
РОССИЙСКИХ МАСТЕРОВ ОЦЕНКИ"**

Настоящий документ является частью устава и является обязательным для всех участников партнерства. Документ вступает в силу с момента подписания 4 июля 2007 года № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

16.09.2014 № 3035-14

Настоящим подтверждается, что

Тягин Евгений Валерьевич

Ф.И.О. полностью

Паспорт Серия 46 14 № 543087 выдан ТП №1 ОУФМС России по Московской области по Истринскому муниципальному району 13.09.2014

(Категория: без ограничений, срок действия: бессрочно)

ГОУ ВПО "Институт повышения квалификации Финансовой академии при Правительстве РФ" дилитом о профессиональной подготовке (07/09/08 от 14.05.2004

(Информация о прохождении курса, о месте выдачи документа и о профессиональной деятельности)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАСТЕРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 489 от 13.09.2007, года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор ТП АРМО

Е.В. Петровская
г.и.и.о.

Москва



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 070498

Настоящий диплом выдан Тягину Евгению Валерьевичу (полное имя, отчество)

в том, что он(а) с 03 марта 2003 г. по 14 мая 2004 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Учстититуте

повышения квалификации

Финансовой академии при Правительстве РФ

по профессии «Эксперт»

специальности «Предприниматель»

(Информация о прохождении курса, о месте выдачи документа и о профессиональной деятельности)

Государственная аттестационная комиссия решением от 14 мая 2004 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Тягина Евгения Валерьевича (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предпринимательства (будущее)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Е.В. Петровская
г.и.и.о.

Москва

М.П. Г.П.П. № 070498

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 025447-1

« 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

Выдан Татину Евгению Валерьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 21 г. № 208

Директор  А.С. Букин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 24 г.

№ 025447-1, М.П. 025447-1, 025447-1, 025447-1

страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН КПП: 7710045530/775001001, р/с 40707810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК 44525953, корр.счет 30101810200000000593, имеющее в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г.Егорьевск

Дата выдачи полиса «26» апреля 2022 г.

Страхователь:	Ф.И.О. Титин Евгений Валерьевич , Дата рождения: 08.09.1969 Адрес по месту регистрации: 108850 Москва, п. Вязковское, ул. Сауула Маршака д.1, кп. 32 Паспорт: 4614 543087, выдан: 13.09.2014 ТП № 10УФМС России по Моск. Обл. по Егорьевскому муниципальному р-ну Член СРО оценщиков: НП СРО АРМО E-mail: E_titin@mail.ru тел. 89260444003
Представитель страховщика:	Миняева Оксана Михайловна Код 2041888

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 27.04.2022г. , но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 26.04.2023г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имуществом интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Деятельность настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиком Страхователя в период, начиная с 27.04.2022 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производящегося в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	3,000,000 (Три миллиона) рублей
6. Фрагмента:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходов на переезд или доставку работ.
8. Страховая премия:	5,000 (Пять тысяч) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 27.04.2022г. включительно

Страхователь

Страховщик

10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления исковых требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которых может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований. 10.3. При предъявлении искомых требований Страхователю, или подачи против него иска в суд: 10.3.1. Письменно в течение ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулирования, судебного и внесудебного урегулирования. 10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать, частично или полностью, любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.
11. Условия страховой выплаты:	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Положением. 11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требования от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействиями) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке. 11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представлять Страховщику заверенную судебной копией вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению. 11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая. 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя. 11.4.2. Встада в пользу Выгодоприобретателя (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком. 11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность искомых требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда. 11.5. Если в течение срока действия настоящего Положения Страхователь в соответствии с п.10.1. Подписал уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему искомых требований (претензий, исков), то действие настоящего Положения распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.
12. Прочие условия:	12.1. При досрочном расторжении настоящего Положения по инициативе Страхователя, Страховщик возмещает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Положения, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Положения, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
13. Прилагаемые документы:	- Заявление на страховое возмещение. - Правила страхования.

Экземпляр Правил страхования выдается Страхователю, с уведомлением Страхователя о получении.

Страхователь:

М.П. (подпись)

Страховщик:

М.П. (подпись, подпись)



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАСТЕРОВ ОЦЕНКИ"
Включено в Государственный реестр некоммерческих организаций России в статусе государственного реестра
саморегулируемых организаций оценщиков - 4 июля 2007 года № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

08.05.2014

№ 3011-14

Настоящим подтверждается, что

Дюгинува Эльвира Леонидовна

Паспорт Серия 45 11 № 128215 выдан ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ СЕВЕРНОЕ МЕТЕЛКОВО 09.08.2011

ГОУ ВПО "Московский государственный технический университет "МАМИ" диплом о профессиональной подготовке 426949 от 24.12.2003

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАСТЕРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 490 от 13.09.2007 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО
Д.А.Колесников, заместитель председателя

Е.В. Петровская

Москва




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПШ № 426949

Настоящий диплом выдан Могиновой Эльвире Леонидовне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 16 июня 2003 г. по 14 декабря 2003 г. прошёл(а) профессиональную переподготовку в (на) Удмуртском институте государственной педагогики и психологии (наименование образовательного учреждения, наименование образовательного учреждения)

по программе профессиональной переподготовки специалистов по специальности "Бухгалтерский учёт, налогообложение, аудит" (наименование специальности, направления подготовки)

Государственная аттестационная комиссия решением от 24 декабря 2003 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Могиновой Эльвире Леонидовне (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере бухгалтерского учёта (наименование сферы деятельности)

Могинова Эльвире Леонидовна (фамилия, имя, отчество)

Председатель государственной аттестационной комиссии Иванов И.И. (подпись)

Город Ижевск год 2003 Ректор (директор) Иванов И.И. (подпись)

Ижевск, 1996.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022569-1 « 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Логиновой Эльвире Леонидовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор Иванов И.И. А.С. Бублин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 25 » июня 20 24 г.

Ижевск, 1996.

ПОЛИС № 922/216706856
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИИ» (ОГРН 102770004213; ИНН КПП: 77/0045570/775001001, Р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО «Москва БИК: 44525693, корр. счет 30101810200000000993), намеруемое в дальнейшем «Страховщик», заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г.Егорьевск Дата выдачи Полиса «26» апреля 2022 г.

Страхователь:	Ф И О. Лоптинова Э.Ильмира.Леонидовна. Дата рождения: 23.07.1966 Адрес по месту регистрации: индекс: 140300 г.Москва, ул.Дуксинская, д.8 к3 кв 103 Паспорт: 4511 128215, выдан: 09.08.2011 ОУФМС России по г.Москве по Р-ну Северное Медведково Член СРО оценщиков: НП СРО АРМО E-mail: logpova-brnse@mail.ru тел. 89268125070
Преставитель страховщика:	Миниона Оксана Михайловна Код 2041888

1. Срок действия Полиса:	С 00 часов 00 минут 27.04.2022г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страхового премии, по 24 часа 00 минут 26.04.2023г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договору, заключенному с заказчиком, в соответствии с квалификацией, подтверждающей лицензией (сертификацией) об образовании, и были приняты заказчиком Страхователя в период, начинающийся с 27.04.2022 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба деятельности (бездействия) 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. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, произошедших в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	3.000.000 (Три миллиона) рублей
6. Фрагмента:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходов на переезд или доставку работ.
8. Страховая премия:	5.000 (Пять тысяч) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 27.04.2022г., включительно

Страхователь  Страховщик 
- 1 -

10. Действия Страхователя при наступлении события, неисполнения принятии страхового случая:

10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб.
10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований.
10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:
10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомит Страховщика об этом.
10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите.
10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать, частично или полностью, любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.

11. Условия страховой выплаты:

11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.
11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причиной связи между действиями (бездействия) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.
11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную копию копии вступившего в законную силу решения суда, содержащего размер сумм подлежащих возмещению.
11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая.

11.4.1. По письменному заявлению Страхователя.
11.4.2. Вста в пользу Выдодпроборетелей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком.
11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.
11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомит Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.

12. Прочие условия:

12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возмещает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.
12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.

13. Принадлежность документов: -Правила страхования.

Экземпляр Правил страхования подшит С. Уполномоченным
Представителем страховщика ответственным за соблюдение
Страхователь 
М.П. 
Подпись (подпись)
Подпись (подпись)
По договору № 922/2016 от 21.07.2020

ПОЛИС

**к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1990171648**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Ганека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «09» июля 2021г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации ООО «ОЦЕНКА И ПРАВО» Юридический адрес: 119634 Москва ул. Лукинская д 8 корп 3 кв 103 ОГРН 1067746802397 ИНН 7713591165 mail: info@ocenkaipr.ru тел. (495)646-03-89 р/с 40702810400000004885 банк АО АКБ «АВАНГАРД» БИК044525201
----------------------	--

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 12.07.2021г. по 24 часа 00 минут 11.07.2022г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 12.07.2021 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5.000.000 (Пять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	6.000 (Шесть тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1990171648 от 09.07.2021 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Миняева О М
	Код2041888

Экземпляр Правил страхования (по усмотрению Страхователя) с упомянутыми Правилами страхования заказчиком и согласен:

Страхователь



Страховщик



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.04.2022 г., поступившего на рассмотрение 05.04.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
05.04.2022 № 99/2022/459254963			
Кадастровый номер:		47:01:1709003:121	

Номер кадастрового квартала:	47:01:1709003
Дата присвоения кадастрового номера:	21.08.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Первомайское сельское поселение, п. Ольшаники
Площадь:	5347 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2128159.47
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения домов индивидуальной жилой застройки
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЮНИКРЕДИТ БАНК" ИНН 7710030411

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

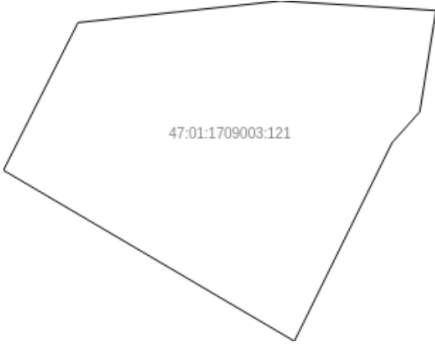
Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
05.04.2022 № 99/2022/459254963			
Кадастровый номер:		47:01:1709003:121	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Чашечкин Виталий Викторович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Собственность, № 47-47-15/081/2011-449 от 15.11.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	30.08.2016	
	номер государственной регистрации:	47-47/015-47/015/009/2016-5759/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.08.2016 по 31.01.2020	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ЮниКредит Банк", ИНН: 7710030411	
3.	основание государственной регистрации:	'Договор последующей ипотеки №002/0503Z/16' от 23.08.2016	
3.1.2.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	10.09.2012	
	номер государственной регистрации:	47-47-15/046/2012-379	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 10.09.2012 на 18 месяцев	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ЮниКредит Банк", ИНН: 7710030411	
	основание государственной регистрации:		

3.1.3.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	10.01.2014
	номер государственной регистрации:	47-47-15/099/2013-362
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 10.01.2014 на 30 месяцев
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ЮниКредит Банк", ИНН: 7710030411
	основание государственной регистрации:	'Договор последующей ипотеки №002/1247Z/13 бланк' 78 А А №5819173-5819202 от 20.02.2013
	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	29.07.2015
	номер государственной регистрации:	47-47/015-47/015/014/2015-7871/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.07.2015 на 30 месяцев
3.1.4.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ЮниКредит Банк", ИНН: 7710030411
	основание государственной регистрации:	'Договор об ипотеке №002/0426Z/15' от 23.07.2015

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Иные ограничения (обременения) прав	
	дата государственной регистрации:	22.10.2008	
	номер государственной регистрации:	47-78-01/016/2008-195	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	'Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)' №01/08-1-8596 от 21.08.2008, Территориальным отделом по Выборгскому району Управления Роснедвижимости по Ленинградской области	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
05.04.2022 № 99/2022/459254963			
Кадастровый номер:		47:01:1709003:121	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
05.04.2022 № 99/2022/459254963			
Кадастровый номер:		47:01:1709003:121	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК кадастрового округа				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	488323.37	1349916.89	626002000000	0.3
2	488328.6	1349965.68	626002000000	0.3
3	488326.3	1350003.26	626002000000	0.3
4	488301.92	1349999.34	626002000000	0.3
5	488294.45	1349992.65	626002000000	0.3
6	488246.71	1349969.09	626002000000	0.3
7	488287.84	1349898.91	626002000000	0.3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.04.2022 г., поступившего на рассмотрение 05.04.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
05.04.2022 № 99/2022/459259705			
Кадастровый номер:		47:01:1019002:468	
Номер кадастрового квартала:	47:01:1019002		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.02.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 02205, Условный номер: 47-47-15/048/2012-149		
Адрес:	Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос.Ольшаники, д.б/н		
Площадь, м²:	1120.2		
Назначение:	Жилой дом		
Наименование:	Жилой дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	18610018.5		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47:01:1709003:121		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЮНИКРЕДИТ БАНК" ИНН 7710030411		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
05.04.2022 № 99/2022/459259705			
Кадастровый номер:		47:01:1019002:468	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Чашечкин Виталий Викторович	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 47-47-15/048/2012-149 от 21.06.2012	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	30.08.2016
		номер государственной регистрации:	47-47/015-47/015/009/2016-5760/1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.08.2016 по 31.01.2020
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ЮниКредит Банк", ИНН: 7710030411
		основание государственной регистрации:	'Договор последующей ипотеки №002/0503Z/16' от 23.08.2016
	3.1.2.	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	10.01.2014
		номер государственной регистрации:	47-47-15/099/2013-362
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ЮниКредит Банк", ИНН: 7710030411
		основание государственной регистрации:	'Договор последующей ипотеки №002/1247Z/13 бланк' 78 А А №5819173-5819202 от 20.02.2013
	3.1.3.	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	10.09.2012
		номер государственной регистрации:	47-47-15/046/2012-379
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 10.09.2012 на 18 месяцев
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ЮниКредит Банк", ИНН: 7710030411
		основание государственной регистрации:	
	3.1.4.	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	29.07.2015
		номер государственной регистрации:	47-47/015-47/015/014/2015-7873/1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.07.2015 на 30 месяцев
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ЮниКредит Банк", ИНН: 7710030411
		основание государственной регистрации:	'Договор об ипотеке №002/0426Z/15' 78 А А №9251319-9251335 от 23.07.2015
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.04.2022 г., поступившего на рассмотрение 05.04.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
05.04.2022 № 99/2022/459245731			
Кадастровый номер:		47:01:1717001:1370	
Номер кадастрового квартала:	47:01:1017001		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.04.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 47-47-15/048/2012-150, Инвентарный номер: 02205-Б, Кадастровый номер: 47:01:1017001:472		
Адрес:	Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос. Ольшаники, д. б/н		
Площадь, м²:	36.3		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Баня		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Деревянные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	82544.02		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЮНИКРЕДИТ БАНК" ИНН 7710030411		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 2		Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____			
05.04.2022 № 99/2022/459245731			
Кадастровый номер:		47:01:1717001:1370	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Чашечкин Виталий Викторович	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 47-47-15/048/2012-150 от 21.06.2012	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	29.07.2015
		номер государственной регистрации:	47-47/015-47/015/014/2015-7874/1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.07.2015 на 30 месяцев
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ЮниКредит Банк", ИНН: 7710030411
		основание государственной регистрации:	'Договор об ипотеке №002/0426Z/15' от 23.07.2015
	3.1.2.	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	10.01.2014
		номер государственной регистрации:	47-47-15/099/2013-362
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 10.01.2014 на 30 месяцев
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ЮниКредит Банк", ИНН: 7710030411
		основание государственной регистрации:	'Договор последующей ипотеки №002/1247Z/13 бланк' 78 А А №5819173-5819202 от 20.02.2013
	3.1.3.	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	10.09.2012
		номер государственной регистрации:	47-47-15/046/2012-379
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 10.09.2012 на 18 месяцев
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ЮниКредит Банк", ИНН: 7710030411
		основание государственной регистрации:	
	3.1.4.	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	30.08.2016
		номер государственной регистрации:	47-47/015-47/015/009/2016-5761/1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.08.2016 по 31.01.2020
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ЮниКредит Банк", ИНН: 7710030411
		основание государственной регистрации:	'Договор последующей ипотеки №002/0503Z/16' от 23.08.2016
5. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

Ленинградская область код 47

Отделение ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
«БТИ Рождино»

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ* (основные характеристики)

на **Баня**

назначение **прочее гражданское**

использование **по назначению**

адрес объекта **Ленинградская область**

или **Выборгский район**

местоположение **МО "Первомайское сельское поселение"
пос.Ольшаники**

дом № б/н

Составлен по данным инвентаризации от **30 января 2012г.**

Реестровый номер

Кадастровый (условный) номер

Инвентарный номер

02205-Б

Год постройки: **2009**

Год ввода в эксплуатацию:

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

Действителен с приложением плана (схемы) земельного участка и поэтажного плана объекта.

* Выдается по заявлению заказчика.

План 1 этажа



РФ	Отделение ГУП «Леноблкомгостарострой» «БТИ Родники»		лист № 02205-Б
лист № 1	Поэтажный план на баню в пос. Олшаники		№ 1-500
Дата		Подпись	Подпись
14.02.12	Исполнитель	Максимов Ю.С.	
14.02.12	Проверил	Соловьев Г.А.	

III. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость на текущий год, руб
1	2	3	4
Б	Баня	5	155909
б	терраса	5	42912
		ИТОГО:	198821

Действительная инвентаризационная стоимость на 2012 г. составляет 198821 руб.

IV. Экспликация к поэтажному плану здания

Литера	Этаж	Номер помещения, квартиры	Номер по плану	Назначение частей помещения		Площадь, кв.м	в том числе			Высота помещения по внутр. обмеру, м	Самовол. переоборудов. площадь, кв.м	Примечание
							общая площадь, кв.м	из нее				
								основная (жилая), кв.м	вспомогательная (подсобная), кв.м			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Б	1	1										
			1	комната отдыха		18,4	18,4	18,4		2,19		
			2	душевая		5,5	5,5	5,5				
			3	сауна		5,8	5,8	5,8				
			4	туалет		1,5	1,5		1,5			
			5	терраса		5,1						
				Итого:		36,3	31,2	29,7	1,5			
				Итого по 1 этажу		36,3	31,2	29,7	1,5			
				ВСЕГО		36,3	31,2	29,7	1,5			
				В том числе по назначению	Неопределен	36,3	31,2	29,7	1,5			
				В том числе	по литерам :							
Б				строение		36,3	31,2	29,7	1,5			

15 февраля 2012 г.

15 февраля 2012 г.

15 февраля 2012 г.



Ю.С.Максимова

Г.А.Соколова

Е.В.Железняченко

* в экспликации жилых помещений соответствует подразделению общей площади жилого помещения, используемому в Жилищном Кодексе РФ (статья 15 пункт 5)

ГУП "Ленинградская кадастрово-кадастровая служба"

Адрес: 190101, г. Санкт-Петербург, ул. ...

Ленинградская область код 47

Отделение ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
«БТИ Рошино»

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом

назначение **жилое**

использование **по назначению**

адрес объекта **Ленинградская область**

или **Выборгский район**

местоположение **МО "Первомайское сельское поселение"**
пос.Ольшанники
дом № 6/н

Составлен по состоянию на 30 января 2012г.

Реестровый номер

Кадастровый (условный) номер

Инвентарный номер

02205

Год постройки: 2009

Год ввода в эксплуатацию:

Форма технического паспорта
утверждена приказом начальника
ГУ «Леноблинвентаризация»
от 15.07.2002 г. № 27

I. Сведения о принадлежности

[illegible]

II. Учет запрещений и арестов

НАЛОЖЕНО	СНЯТО

IV. Общая стоимость в ценах текущего года, руб.*

Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
Восстано вительная	Действит ельная	Восстано вительная	Действит ельная	Восстано вительная	Действит ельная	Восстано вительная	Действит ельная
7518291	7142378					7518291	7142378

* Разделы III (Общие сведения), VIII (Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно - планировочных особенностей), IX (Распределение площади вентрированных помещений), XVI (Планы стоимости 1 кв.м площади квартиры) для индивидуальных жилых домов, садовых и дачных домов не являются.

ГУП "Дендрологический парк"
125080, Москва, ул. Мухоморова, 10



РФ	Отделение ГУП «Леноблкомгостаризация» «БТИ Рождино»		инв. № 02205
лист № 1	Схема земельного участка № 601 жилого дома в пос. Олшанники		М 1:1000
Дата		№	
14.02.12	Исполнила	Максимова Ю.С.	
14.02.12	Проверил	Сokolova Г.А.	

V. Экспликация площади земельного участка, кв.м

По докумен-там	Площадь участка			Использование незастроенной площади			
	Факти-чески	В том числе		под двором	озеленено		прочая
		застроен-ная	не застроен-ная		под плодово-ягодными	под огородом	
5347,0	5347,0						

VI. Благоустройство площади строения

	Площадь, кв.м										Количество		
	Электро-освещение	Водопровод	Канализация	Отопление		Горячее водоснабжение	Ванны и души	Газоснабжение	Напольные электроплиты	Телефон	Лифтов		мусоропровода
				центральное	печное						грузо-пассажирских	пассажирских	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Всего	1120,5	1120,5	1120,5	1120,5								1	
кварт	1120,5	1120,5	1120,5	1120,5									

VII. Распределение площади квартир жилого дома по числу комнат

Характеристика квартир по числу комнат	Количество квартир	Площадь, кв.м	В т.ч. площадь, кв.м	
			Общая площадь квартир*	жилая
1 - комнатные				
2 - комнатные				
3 - комнатные				
4 - комнатные				
5 - комнатные				
6 - комнатные				
7 - комнатные				
8 - комнатные	1	1168,0	1120,5	340,8
Всего квартир	1	1168,0	1120,5	340,8

*соответствует определению общей площади жилых помещений, используемому в Жилищном Кодексе РФ (статья 15 пункт 5)

ГУП "Денебланкентаризация"
АРМ ВТН (007.1.110807.11)

Х. Экспликация к поэтажному плану дома (здания)

Этаж	Номер помещения, квартиры	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь, кв.м	в том числе			Высота помещения по внутр. обмеру, м	Самовол. переоборудов. площадь, кв.м	Примечание
						Общая площадь, кв.м	из нее				
							жилая, кв.м	подсобная, кв.м			
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	1	1	коридор	6,61*3,22	21,3	21,3		21,3	2,78		
		2	прихожая	4,61*3,37- 0,53*0,31+2,84*0,25	16,1	16,1		16,1			
		3	холл	3,36*1,75	5,9	5,9		5,9			
		4	лестница	0,75*1,92+3,36*0,76+0,74*1,92	5,4	5,4		5,4			
		5	кладовая	2,91*3,17- 1,06*1,47	7,7	7,7		7,7			
		6	санузел	1,55*1,72	2,7	2,7		2,7			
		7	прикухонная	1,34*1,62	2,2	2,2		2,2			
		8	кухня	3,17*4,58	14,5	14,5		14,5			
		9	гостиная	6,05*10,38- 1,36*1,37	60,9	60,9	60,9				
		10	столовая	7,00*4,83- (0,72*0,90+0,41*0,40)	33,0	33,0		33,0			
		11	бассейн	14,32*8,96	128,3	128,3		128,3			
		12	раздевальня	3,31*2,24+0,93*1,20	8,5	8,5		8,5			
		13	коридор	2,95*1,56	4,6	4,6		4,6			
		14	санузел	1,02*1,80	1,8	1,8		1,8			
		15	душевая	1,80*1,83	3,3	3,3		3,3			
		16	сауна	2,18*3,19	7,0	7,0		7,0			
		17	коридор	2,02*3,70	7,5	7,5		7,5			
		18	коридор	2,02*1,90	3,8	3,8		3,8			
		19	комната отдыха	5,35*9,05	48,4	48,4	48,4				
		20	санузел	1,78*2,75	4,9	4,9		4,9			
		21	коридор	6,33*1,78	11,3	11,3		11,3			
		22	жилая комната	5,17*3,17	16,4	16,4	16,4				
		23	жилая комната	3,18*4,97	15,8	15,8	15,8				
		24	жилая комната	4,05*3,17	12,8	12,8	12,8				
		25	жилая комната	3,17*4,23	13,4	13,4	13,4				
		26	гостиная	9,67*5,49	53,1	53,1	53,1				
		27	прихожая	3,21*3,26+3,75*1,07-0,41*0,36	14,3	14,3		14,3			
		28	санузел	1,03*1,82	1,9	1,9		1,9			
		29	коридор	2,00*2,14	4,3	4,3		4,3			
		30	лестница	3,32*2,00	6,6	6,6		6,6			

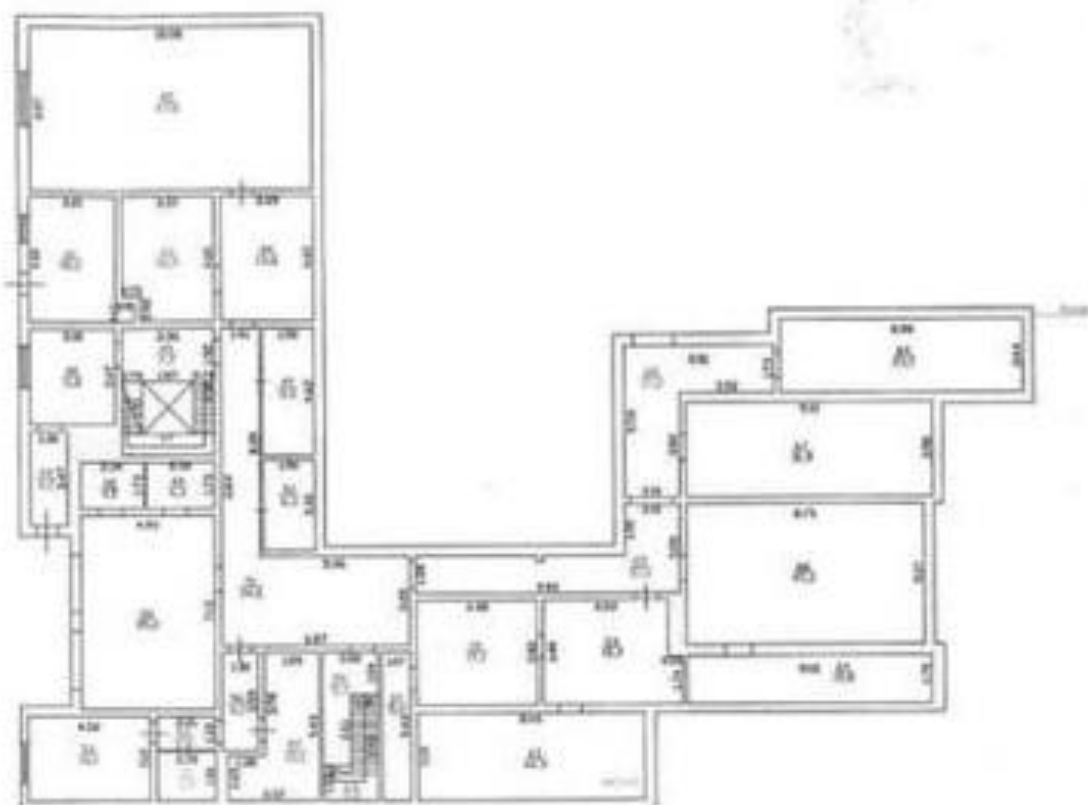
для жилых домов соответствует определению общей площади жилого помещения, используемому в Жилищном Кодексе РФ (статья 15 пункт 5)

Г У П "Леноблинкагентства"
АРМСТБ (WEL11008711)

Этаж	Номер помещения, квартиры	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь, кв.м	в том числе			Высота помещений по внутр. обмеру, м	Самовла. переоборудов. площадь, кв.м	Примечание
						Общая площадь, кв.м	из нее				
							жилая, кв.м	подсобная, кв.м			
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		31	лестница	$1,92*0,75+1,92*0,74+3,36*0,62$	4,9	4,9		4,9	3,04		
		32	холл	$2,05*3,36-0,80*0,17$	6,8	6,8		6,8			
		33	гардеробная	$2,67*3,21-1,52*1,05$	7,0	7,0		7,0			
		34	жилая комната	$3,20*6,52$	20,9	20,9	20,9				
		35	санузел	$3,33*4,57-0,89*0,50$	14,8	14,8		14,8			
		36	жилая комната	$3,37*6,52$	22,0	22,0	22,0				
		37	гардеробная	$2,67*3,36-0,53*0,48$	8,7	8,7		8,7			
		38	балкон	$1,00*1,00*0,30$	0,3						
цок		39	прихожая	$1,36*3,47$	4,7	4,7		4,7	2,68		
		40	холл	$3,47*3,18$	11,0	11,0		11,0			
		41	котельная	$4,60*3,21+0,67*0,70$	15,2	15,2		15,2			
		42	гостиная	$10,38*6,07$	63,0	63,0	63,0				
		43	гардеробная	$3,37*4,6-0,92*0,70$	14,9	14,9		14,9			
		44	коридор	$4,60*3,39$	15,6	15,6		15,6			
		45	кладовая	$4,62*1,90$	8,8	8,8		8,8			
		46	холл	$3,36*1,92+0,75*1,62$	7,7	7,7		7,7			
		47	лестница	$3,36*0,76+0,30*0,75+1,92*0,74$	4,2	4,2		4,2			
		48	венткамера	$2,34*1,73$	4,0	4,0		4,0			
		49	защитная	$2,50*1,73$	4,3	4,3		4,3			
		50	кладовая	$1,90*3,32$	6,3	6,3		6,3			
		51	коридор	$1,41*8,39+6,87*3,25$	34,2	34,2		34,2			
		52	гараж	$4,93*7,13$	35,2	35,2		35,2			
		53	комната	$4,52*3,12$	14,1	14,1	14,1				
		54	коридор	$1,22*2,16$	2,6	2,6		2,6			
		55	санузел	$1,81*2,15$	3,9	3,9		3,9			
		56	коридор	$3,59*1,30$	4,7	4,7		4,7			
		57	прачечная	$1,99*5,43+1,38*1,65$	13,1	13,1		13,1			
		58	коридор	$2,00*1,54+2,61*1,00$	5,7	5,7		5,7			
		59	лестница	$3,90*1,00+1,29*1,00$	5,2	5,2		5,2			
		60	подсобная	$5,43*1,07$	5,8	5,8		5,8			
		61	комната отдыха	$4,48*3,82$	17,1	17,1		17,1			
		62	спортзал	$8,44*3,19$	26,9	26,9		26,9			

ГУП "Доброжелательстрой"
Адрес: 603100, МО, г. Истринский, д. 11

Литера	Этаж	Номер помещения, квартира	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь, кв.м	в том числе			Высота помещения по внутр. обмеру, м	Самовол. переоборудов. площадь, кв.м	Примечание
							Общая площадь, кв.м	из нее				
								жилая, кв.м	подсобная, кв.м			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
			63	разделка	$3,80 \times 4,59 + 0,55 \times 1,74$	18,4	18,4		18,4			
			64	буфет	$1,75 \times 9,02$	15,8	15,8		15,8			
			65	коридор	$9,80 \times 1,38 - 0,21 \times 0,28 + 1,90 \times 2,01$	17,3	17,3		17,3			
			66	зал	$8,75 \times 5,17$	45,2	45,2		45,2			
			67	тех. помещение	$9,10 \times 3,50$	31,9	31,9		31,9			
			68	коридор	$5,55 \times 2,01 + 3,50 \times 1,73$	17,2	17,2		17,2			
			69	тех. помещение	$8,98 \times 2,64$	23,7	23,7		23,7			
а	1		70	терраса	$(7,25 \times 5,87 + (7,19 \times 1,09 - 0,34 \times 0,29) + (5,84 \times 3,62 - 0,40 \times 0,94)) \times 0,3$	47,2						
				Итого:		1168,0	1120,5	340,8	779,7			
				В том числе	по литерам:							
А					жилой дом	1120,8	1120,5	340,8	779,7			
а					терраса	47,2						



ИФ	Отделение ГУП «Липовосельское» «БТИ Рязань»		лист №
47			1
лист №	Поэтажный план на индивидуальный жилой дом № 1 по ул. Словян в п. Рязань		
1			
Дата			
14.10.11	Исполнитель	Максимов Ю.С.	Подпись
14.10.11	Проверил	Сokolova Г.А.	



План 2-го этажа



РФ	Отделение ГУП «Благоустройство территории» «БТИ Россия»		этаж № 1
лист № 3	Портовый план на индивидуальный жилой дом № 1 по ул. Садовая в п. Рощино		М 1:100
Дата	ФНО 10.10.11		План
14.10.11	Исполнитель	Максимов Ю.С.	
14.10.11	Проверил	Соловьев Е.А.	

III. Техническое описание дома или его основных частей и определение износа

ЖИЛЫЙ ДОМ
ВИД ОТДЕЛКИ

ЛИТЕРА А
простая

ГОД ПОСТРОЙКИ 2009
ЧИСЛО ЭТАЖЕЙ 2

СБОРНИК № 127
ТАБЛИЦА № 15-6

№	Наименование конструктивных элементов	Описание элемента	Состояние износа	Удельный вес по таблице	Коэффициент изношенности	Удельный вес после изн.	Процент износа	Процент износа в среднем
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Фундамент	бетонный монолитный	хорошее	9	1	9	5	0,45
2.	Стены	из керамзитобетонных блоков	хорошее	29	1	29	5	1,45
3.	Валы		хорошее					
4.	Перекрытия	сборные железобетонные	хорошее	11	1	11	5	0,55
5.	Крыша	битумная черепица	хорошее	3	1	3	5	0,15
6.	Полы	бетонные, керамическая плитка, паркетная доска	хорошее	5	1	5	5	0,25
7.	Двери в комнатах	деревяно-алюминиевые	хорошее	9	1	9	5	0,45
8.	Двери в коридоре	деревяно-алюминиевые	хорошее					
9.	Окна в комнатах							
10.	Окна в коридоре	простая	хорошее	16	1	16	5	0,8
11.	Сан. и ван. устр.			15	1	15	5	0,75
12.	Прочие работы		хорошее	3	1	3	5	0,15
			ИТОГО	100		100		5,0

Процент износа проведенный $\times 100 = 5,00 \times 100 / 100,00 = 5$

III. Техническое описание дома или его основных частей и определение износа

ГОД ПОСТРОЙКИ
ЧИСЛО ЭТАЖЕЙ

СБОРНИК № 359
ТАБЛИЦА № 37

Наименование элементов здания	Описание элемента	Признаки износа	Удельн. вес по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельн. вес после пок.	Процент износа	Проц. износа к строению
2	3	4	5	6	7	8	9
Фундамент	бутовые столбы с кирпичной забивкой		19	1	19	5	0,95
Стены	штукатурка		26	1	26	5	1,3
Полы	полы из досок по балкам		13	1	13	5	0,65
Крыша	деревянная		13	0,5	6,5	5	0,33
Двери	деревянные		14	1	14	5	0,7
Окна			9				
Прочие работы	крыша		6	1	6	5	0,3
		ИТОГО	100		84,5		4,23

Процент износа приведенный к 100 = $4,23 \cdot 100 / 84,50 = 5$

[illegible][illegible]

XVII. Пересчет инвентаризационной стоимости по коэффициентам индексации

Год	Коэффициент индексации	Инвентаризационная стоимость, руб
1982		174816
1987	1,14	199290
1992	11,51	2293828
1994	53,10	121802267
1995	4,00	487209068
1996	2,30	1120580857
1997	1,40	1568813200
1998	0,001	1568814
1999	1,20	1882577
2000	1,40	2635608
2001	1,40	3689852
2002	1,00	3689852
2003	1,12	4132634
2004	1,10	4545898
2005	1,17	5318701
2006	1,09	5797385
2007	1,00	5797385
2008	1,12	6493071
2009	1,00	6493071
2010	1,00	6493071
2011	1,10	7142378

XVIII. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

№№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	План (схема) земельного участка				
2	Полэтажный план дома				

5 июня 2012 г.,

5 июня 2012 г.,

5 июня 2012 г.

Исполнял

О.С. Тимофеева

Проверил

Г.А. Соколова

Начальник БТИ

Е. В. Железниченко

XIX. Последующие обследования

«__» _____ 20__ г.

Исполнял _____

«__» _____ 20__ г.

Проверил _____

«__» _____ 20__ г.

Директор БТИ _____

ГУП "Анонсинвентаризация"
ОГРН 509 001 11 00007 1/1

Участок, 30 сот.

Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское с/пос, Ольшаники поселок, Ольшаники коттеджный поселок, ул. Каштановая [На карте](#)
 🌳 Беговая

📍 Приморское шоссе, 48 км от КАД 📍 Зеленогорское шоссе, 48 км от КАД

❤ В избранное



📷 6 фото



30.0 сот. **Дачное некоммерческое партнерство**
 Площадь Статус земли

306821 Первомайское. Предлагается отличный сухой с небольшим естественным уклоном к реке земельный участок. В шаговой доступности небольшой уютный песчаный пляж. Вокруг земельного участка первозданный лес, где полно ягод и грибов. Идеально подходит для круглогодичного проживания. Дороги гравийные, оборудованы местами для отдыха (лавочки). Проведены работы по дренажированию, отличный подъезд непосредственно на участок. На период строительства предлагается временное электричество, с дальнейшим подключением согласно ТУ. Вода, газ - самостоятельно. Местечко тихое, соседей мало.

→ [spb.cian.ru/sale/suburban/256530913/](#)

циан.ипотека
 Ставки на новостройки
от 11,9%

 +3
 Ипотека онлайн

7 800 000 ₽

260 000 ₽/сот.

✉ Следить за изменением цены

+7 981 179-23-42

📱 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление
 отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Русский Фонд Недвижи
 📄 Документы проверены

РИЕЛТОР
Юлиана Кириллова
 ⭐ 5.0 · 1

циан.ипотека

Один запрос в 8 банков
 10 минут на предварительное решение по
Ставки от 14,29%

РЕКЛАМА **Квартал «Петерс**
 Участки в Петергофе
 коммуникации: газ, в
 Рассрочка до 1 года.
+7 (812) 408-77-8

Ассоциация «Дачное Некоммерческое Партнерство»
 Рассрочка предоставляется на срок до 1 года. Мин
 первоначальный взнос - 30 %. Удорожание на остат

РЕКЛАМА **Группа «Эталон»**
 Семейная ипотека от

4-этажный коттедж, 1 000 м²

Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское с/пос, Ольшаники поселок [На карте](#)

📍 Приморское шоссе, 47 км от КАД 📍 Скандинавское шоссе, 47 км от КАД

❤ В избранное



📐 Планировка 📷 21 фото



1 000 м² **20.0 сот.** **Монолитный** **4** **2016**
 Общая Участок Тип дома Этажей в доме Построен

В этом недостроенном доме, расположенном возле леса, стоящем особняком в коттеджном, охраняемом посёлке, на второй линии у озера, можно воплотить любую мечту: расположить перегородки с учётом необходимой планировки, создать любой стиль, большое пространство позволяет сделать гостиную более

циан.ипотека
 Ставки на загородную
 недвижимость
от 24,2%

 +3
 Ипотека онлайн

16 000 000 ₽

16 000 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

✉ Следить за изменением цены

+7 958 775-08-61

📱 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление
 отзыв после звонка

Написать сообщение

циан.ипотека

Один запрос в 8 банков
 10 минут на предварительное решение по
Ставки от 20,31%

Собственник
 ID 72888902

РЕКЛАМА **Резиденции Mill**
 Премиальные резид
 отделка+мебель, 3С
 СПб.
от 45 МЛН руб. **+7 (812) 421-96-1**

Застройщик ООО «АйРезиденс»

Перейти на сайт

2-этажный коттедж, 648,1 м²

Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское поселок, ул. Счастливая [На карте](#)

Приморское шоссе, 43 км от КАД Зеленогорское шоссе, 43 км от КАД

В избранное

циан.ипотека
Ставки на новостройки
от 11,9%
+3
Ипотека онлайн



23 фото



648,1 м² **46.9 сот.** **Кирпичный** **2**
Общая Участок Материал дома Этажей в доме

Арт. 56277652 Продаётся 6 комнатный коттедж. Общая площадь 648.1 кв.м площадь участка 46.9 сот. 2-этажный новый кирпичный дом. Категория земли ИЖС. Объект строится. Электричество есть, напряжение
→ [spb.cian.ru/sale/suburban/259682897/](#)

48 000 000 ₽

74 063 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

+7 981 162-78-87

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление
отзыв после звонка

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Matrix Estate
Документы проверены

РИЕЛТОР
Алексей Тихомир

циан.ипотека

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по

Ставки от 14,29%

РЕКЛАМА **Квартал «Петергоф»**
Участки в Петергофе
коммуникации: газ, в
Рассрочка до 1 года.
+7 (812) 418-77-8

2-этажный коттедж, 238,7 м²

Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское с/пос. Олышаники поселок, Олышаники коттеджный поселок [На карте](#)

Приморское шоссе, 47 км от КАД Скандинавское шоссе, 47 км от КАД

В избранное

циан.ипотека
Спец. условия на квартиры от 5 млн ₽
Ипотека онлайн



6 фото



238,7 м² **18.65 сот.** **Газобетонный блок** **2** **2010**
Общая Участок Тип дома Этажей в доме Построен

Продаётся 2-х этажный дом площадью 238.7 кв м на участке 18.65 соток в ДНП Олышаники, в 50 минутах езды от города. Дом подходит как для постоянного проживания, так и для сезонного. На первом этаже большая гостиная с камином и выходом на террасу, кухня - столовая с эркерным окном, гостевой санузел, прихожая, выход в гараж, с хоз комнатой с газовым котлом, бойлером. Над гаражом большая комната с с/у. На втором этаже 3 отдельные комнаты с с/у. Дом 2010 гп. Фундамент - бетон монолит, стены и перегородки - газобетонные блоки, крыша - битумная черепица. Наружная отделка - декоративная штукатурка. Все комнаты полностью меблированы, оснащены всей необходимой техникой. Коммуникации :магистральный газопровод, свет 15квт, центр водопровод, своя котельная, тёплый дом в доме система очистки воды, автономная канализация, септик, вентиляция. На территории :1.Баня из бруса с зоной отдыха, кухней и террасой. 2. Уютная детская площадка. 3. Зона барбекю. 4. Теплица. 5. Навес для авто гараж. Участок по всему периметру огорожен забором. Днп закрытого типа, круглосуточно охрана, видео

28 500 000 ₽

119 397 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

+7 981 334-96-84

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный ном
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявл
отзыв после звонка

Написать сообщение

циан.ипотека

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение

Ставки от 20,31%

Собственник
ID 59269849

РЕКЛАМА **Резиденции**
Дома 148м² пре
газ, вода, канали
инфраструктур
от 35 млн руб.
+7 (812) 421-4

Застройщик ООО «АйРезиденс»

Перейти на сайт

РЕКЛАМА **Резиденции**
Премиальные р
отделка+мебел
СПб.
от 45 млн руб.
+7 (812) 421-4

Застройщик ООО «АйРезиденс»

Перейти на сайт

2-этажный коттедж, 480 м²

Ленинградская область, Выборгский район, Рощинское городское поселение, Волочаевка поселок, Северная Корона ДНП, 52 [На карте](#)

🌿 Беговая 🌿 Озерки

📏 Приморское шоссе, 63 км от КАД 📏 Скандинавское шоссе, 63 км от КАД

❤️ В избранное 🔄 📄 🖨️ 📱 📧 ⚠️

циан.ипотека
Ставки на новостройки от 11,9%
🏠 🏡 🏢 +3
Ипотека онлайн



▶ Видео 📐 Планировка 📷 36 фото



480 м² **18.38 сот.** **Газобетонный блок** **2** **2020**
Общая Участок Материал дома Этажей в доме Построен

В продаже коттедж, общей площадью 480 м², на видовом возвышенном участке, площадью 18,38 соток, расположенном на берегу Волочаевского озера, в закрытом коттеджном посёлке СНТ Северная Корона.

Кадастровый номер участка:
47:01:1536001:1162

Дом зарегистрирован, назначение - жилой дом. Документы готовы к сделке, возможна ипотека.

Построен по индивидуальному проекту, с использованием качественных материалов.

Комплектация:
Фундамент - монолитная плита,
Материал стен - газобетон,
Перекрытие - монолитное,
Кровля - металлочерепица,
Фасад - фиброцементные панели,
Окна - стеклопакеты,
В гараже установлены автоматические ворота.

На 1м этаже располагаются кухня, объединённая с гостиной (72,6 м²), с выходом на открытую террасу (57,6 м²), две спальни (13,4 м² + 10,5 м²), гараж на 2 авто (44,1 м²), зона отдыха (117,5 м²), сауна/баня (16,8 м²), 2 санузла, кладовые, котельная.

На 2м этаже - три спальни (26,4 м² + 13,2 м² + 11,5 м²) (72,6 м²), выход на открытую террасу (15 м²) с видом на озеро, 2 санузла, гардеробные и кладовая.

Мансардный этаж (не учтён в общей площади дома).

Коммуникации:
- электричество (15 кВт)
- газ (магистральный)
- водопровод (центральный)
- канализация (септик)
- дороги (грунтовые)

26 500 000 ₪ ↓

55 208 ₪/м²

Покупаете в ипотеку?

✉️ Следить за изменением цены
Возможна ипотека

+7 911 730-39-86

📱 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный н

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление после звонка

циан.ипотека

Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение
Ставки от 14,29%

ID 32987178



КП «Солнечный»
Дачный комплекс
Сосновое. Участок
окружения 3-й
+7 (812) 921-11-11

[Перейти на сайт](#)



ЖК «Полюс»
Скидки до 10%
до 12 месяцев
меблировка
+7 (812) 211-11-11

Распродажа от ООО «СЗ «Приморский-34», ПИ
ограничена. ГД на наш дом.рф. Ипотека ПА
11.08.15) 0,1% на 2 года, далее 6%, господд.
12 млн р., до 30 лет. Акция до 16.05.22, под

[Перейти на сайт](#)



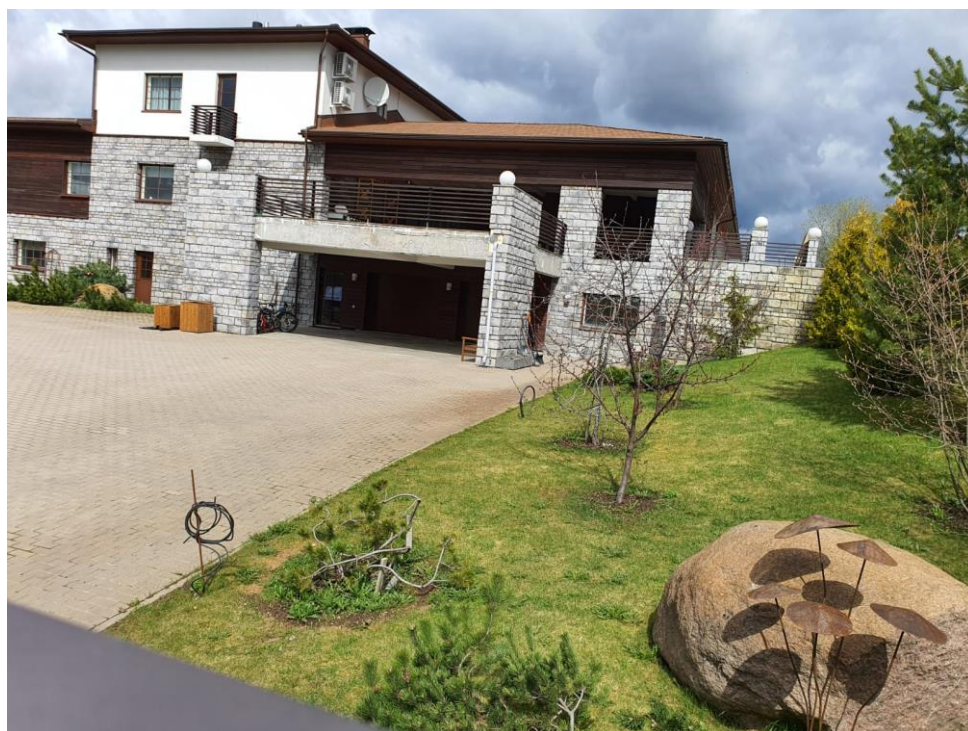
КП «Высокий»
Премиальный
Лембовского
стиля. ИЖС. 15
мин. до метро
+7 (812) 921-11-11

[Перейти на сайт](#)

ФОТОГРАФИЧЕСКОЕ ОТОБРАЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ











БЛОЧНЫЙ ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЙ ПУНКТ рядом с участком объекта оценки



Указатель-привязка на заборе объекта оценки, прохождения полиэтиленовой трубы газопровода на объект оценки

