



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 2022-3269/116

**"Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества,
принадлежащих на праве собственности АО "ФОРУС Банк"**

Дата оценки: 14 марта 2022 г.

Дата составления: 04 апреля 2022 г.

Заказчик: Акционерное общество "Фора – Оппортьюнити Русский Банк" (АО "ФОРУС Банк")

**Исполнитель: ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг"
("SRG-Consulting")**

Москва 2022

Исполнительное резюме

В соответствии с Договором на проведение оценки № 2022-3269/116 от 14 марта 2022 г., ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting") произвело оценку величины рыночной стоимости Объекта оценки - объектов недвижимого имущества, принадлежащих на праве собственности АО "ФОРУС Банк". Перечень оцениваемого имущества приведен в разделе 5.2 Отчета.

Оценка имущества проведена по состоянию на 14 марта 2022 г. В понимании ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting") настоящий отчет может быть использован Заказчиком в качестве официального документа, определяющего рыночную стоимость объекта оценки. Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого имущества, по состоянию на дату оценки составляет с учетом НДС (20%):

19 861 385 руб.

(Девятнадцать миллионов восемьсот шестьдесят одна тысяча триста восемьдесят пять) руб.

Итоговая величина рыночной стоимости каждого объекта, представлена в таблице ниже.

Табл.1

Итоговая величина стоимости объектов оценки¹

№	Наименование	Адрес расположения	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС (20%)	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС (20%)
1	Земельный участок	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5, литера А	78:36:0013376:161	1 294	9 276 686	9 276 686
2	Нежилое здание (основное строение)	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5	78:36:0013376:3005	325,6	8 208 936	6 840 780
3	Нежилое здание (садовый дом для сезонного проживания)	Санкт-Петербург, посёлок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5, Литера А	78:36:0013376:3142	54,7	1 037 271	864 393
4	Нежилое помещение	Вологодская область, р-н Чагодощенский, рп Сазоново, ул. Советская, д 21	35:18:0401012:2232	142,5	1 338 492	1 115 410
Итого					19 861 385	18 097 269

Источник информации: расчеты Оценщика

С уважением,
Заместитель Директора направления
"Недвижимость" Департамента по оценке и
финансовому консалтингу
ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting")

М. Д. Гончаров



¹ Согласно Федеральному закону от 20 августа 2004 г. № 109-ФЗ: "О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации", в пункт 2 статьи 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС.

Настоящая оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ: "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299 (ФСО №1, 2, 3), от 25 сентября 2014 г. № 611 (ФСО № 7), стандартами и правилами саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик, подписавший настоящий Отчет.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки купли-продажи, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Итоговая стоимость в данном отчете отражает стоимость объекта оценки исключительно на Дату оценки и с учетом Допущений, принятых при проведении оценки. Последующее изменение рыночной конъюнктуры может существенно повлиять на стоимость, определенную на дату оценки

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	10
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	11
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	14
4.1. Сведения о Заказчике	14
4.2. Сведения об Исполнителе и Оценщике	14
4.2.1. Сведения об Исполнителе	14
4.2.2. Сведения об Оценщике	14
4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	15
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	15
5.1. Основание для проведения оценщиками оценки объектов оценки	16
5.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки.....	16
5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	18
5.4. Итоговая величина стоимости объектов оценки.....	19
5.5. Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости.....	20
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
6.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	21
6.2. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего Отчета	21
6.3. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик оцениваемого имущества.....	23
6.3.1. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объектов недвижимости № 1-3 (согласно заданию на оценку)	23
6.3.2. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объектов недвижимости № 4 (согласно заданию на оценку).....	36
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ.....	41
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе	41
7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемые объекты недвижимости.....	44
7.3. Обзор рынка земельных участков г. Санкт-Петербурга по итогам 2021 г.....	44
7.3.1. Сегментирование рынка земли	44
7.3.2. Общая ситуация на рынке земельных участков.....	45
7.3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	45

7.4. Анализ рынка загородной недвижимости г. Санкт-Петербурга по итогам 2021 г. и начала 2022 г.	49
7.4.1. Общая ситуация	49
7.4.2. Предложение и спрос.....	49
7.4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	50
7.5. Анализ рынка коммерческой недвижимости Вологодской области по итогам 2021 г.....	53
7.5.1. Классификация.....	53
7.5.2. Общая ситуация	57
7.5.3. Операционные расходы.....	57
7.5.4. Вакантность	58
7.5.5. Ставка капитализации	58
7.5.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	59
7.6. Основные выводы	66
7.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены недвижимого имущества.....	67
7.7.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков.....	67
7.7.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены загородной недвижимости.....	70
7.7.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены оцениваемых объектов офисных помещений в Вологодской области.....	76
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	83
8.1. Анализ наиболее эффективного использования оцениваемых объектов №№1-3.....	83
8.2. Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта №4.....	86
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	87
9.1. Определение стоимости сравнительным подходом	89
9.1.1. Обоснование выбора метода оценки при оценке загородной недвижимости в г. Санкт-Петербург и коммерческой недвижимости Вологодской области	89
9.1.2. Обоснование выбора метода оценки при оценке земельных участков	89
9.2. Определение стоимости доходным подходом	93
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....	95
11. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.....	98
11.1. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости №№1-3 (согласно заданию на оценку) в рамках сравнительного подхода.....	98
11.2. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости № 4 (согласно заданию на оценку) в рамках сравнительного подхода.....	121

11.3. Определение стоимости объекта оценки №4 (согласно заданию на оценку) доходным подходом.....	129
11.3.1. Внесение весовых коэффициентов.....	134
11.3.2. Определение действительного валового дохода (ДВД).....	137
11.3.3. Определение операционных расходов.....	137
11.3.4. Расчет ставки капитализации.....	137
11.3.5. Расчет стоимости методом прямой капитализации.....	138
12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	139
13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	147
14. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ.....	158

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Недвижимое имущество. Данные о составе и характеристиках (площадах), адресе и кадастровых номерах объектов оценки указаны в таблице 2 настоящего Задания на оценку. Перечень оцениваемых объектов представлен в разделе 5.2 Отчета
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Объекты недвижимого имущества, в количестве 3 позиций, расположенные в г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", и Вологодская область, р-н Чагодощенский, рп Сазоново, (позиция №4). Перечень оцениваемых объектов представлен в разделе 5.2 Отчета
Балансовая стоимость, руб.	Сведения о балансовой стоимости указаны в таблице 2 настоящего Задания на оценку. Балансовая стоимость представлен в Табл. 1.1. и разделе 5.2 Отчета
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Реализация имущества
Дата оценки	14 марта 2022 г.
Вид определяемой стоимости / формат представления итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Рыночная стоимость ➤ Итоговая величина стоимости Объектов оценки в обязательном порядке должна быть приведена в отчете об оценке в рублях Российской Федерации. ➤ Итоговая стоимость Объектов оценки приводится в виде единой величины. Отсутствует необходимость отражения в отчете об оценке суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки. ➤ Формат представления итоговой стоимости в отчете об оценке: как с учетом, так и без учета НДС (если применимо). ➤ Допускается округление по математическим правилам до целых значений. ➤ Иные расчетные величины, указанные в п. 9 ФСО № 7, не определяются.
Проведение осмотра	<p>При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки². В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.</p> <p>Общие допущения и ограничения:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. В процессе подготовки отчета оценщик исходит из достоверности представленных Заказчиком документов, необходимых для выполнения оценки. 2. В обязанности оценщика не входит юридическая экспертиза прав в отношении Объекта оценки. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. 3. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, будут получены из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, будут указаны ссылки на источник информации. В отсутствие рыночных данных о ключевых показателях, доступных оценщику в открытых источниках информации, в том числе о механизмах ценообразования, а также о тенденциях и прогнозах развития компаний отрасли при проведении аналитической работы и расчетных процедур оценщик полагается на соответствующую информацию, предоставленную Заказчиком или Обществом, подлежащим оценке. 4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемых объектов. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. 5. От оценщика не требуется предоставлять показания в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененных объектов, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. 6. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на соответствующую стоимость объекта оценки <p>Специальные допущения и ограничения:</p> <ol style="list-style-type: none"> 7. Специальные допущения и ограничения на этапе формирования Задания на оценку не установлены, информация будет приведена в Отчете об оценке.
Допущения, на которых должна основываться оценка	
Необходимость привлечения отраслевых экспертов и (или) проведения специальных экспертиз	Необходимость привлечения отраслевых экспертов и (или) проведения специальных экспертиз (в т. ч. технологической, финансовой, пр.) отсутствует.

² В отношении объекта оценки, расположенного по адресу Вологодская область, р-н Чагодощенский, рп Сазоново, ул. Советская, д 21, проведение осмотра не требуется в виду места нахождения объекта.

Обмен документами и информацией

1. Информация, которая предоставлена Исполнителю на дату заключения Договора: выписки из Единого государственного реестра недвижимости о каждом объекте недвижимости (2021, 2022 гг.); фотографии объектов (объект по адресу Вологодская область, р-н Чагодощенский, рп Сазоново – февраль 2022; объекты по адресу Санкт-Петербург, посёлок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица – 2017 год), план помещения (объект по адресу Вологодская область, р-н Чагодощенский, рп Сазоново).
2. Документы и информация в электронном виде считаются направленными надлежащим образом, если они направлены отправляющей Стороной по телекоммуникационным каналам связи только с соответствующего адреса электронной почты отправляющей Стороны, указанного в настоящем Задании на оценку, на адрес соответствующей электронной почты получающей Стороны, указанный в настоящем Задании на оценку.
3. Документы и информация в электронном виде будут считаться переданными надлежащим образом, если передающая (отправляющая) Сторона предоставляет получающей Стороне доступ в защищенное облачное хранилище. При предоставлении доступа, пересылке, передаче на материальном носителе, совершении иных действий с документами и (или) базами данных в электронной форме передающая (отправляющая) Сторона обязуется обеспечить информационную безопасность передаваемых файлов, самостоятельно производить их проверку на наличие вредоносных программ.
4. Для составления Отчета документы и информация должны быть предоставлены Исполнителю в бумажном виде и быть заверены подписью уполномоченного лица и печатью Заказчика.
5. Электронные адреса Сторон для обмена документами и информацией в электронном виде:
 - Заказчик appraising@asv.org.ru
 - Исполнитель: KuzinaYM@srgroup.ru
 - Предоставление Заказчику электронной версии проекта Отчета, а также расчетных файлов к нему в формате Microsoft Excel не позднее 04 апреля 2022 г.
 - Предоставление Заказчику окончательного Отчета не позднее 04 апреля 2022 г.

Срок оказания услуг

Источник информации: Приложение №1 к Договору об оказании услуг по оценке от 14 марта 2022 г. № 2022-3269/116.

Перечень имущества, входящего в состав объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.	Сведения о регистрации права собственности (номер и дата записи), ограничениях права/обременениях объекта
1	Земельный участок	78:36:0013376:161	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5, литера А	1 294 +/- 12	4 128 490,50	№ 78:36:0013376:161-78/011/2021-9 от 08.09.2021 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: - вид: запрещение регистрации - дата государственной регистрации: 05.10.2021 - номер государственной регистрации: 78:36:0013376:161-78/011/2021-10 ³
2	Нежилое здание (основное строение)	78:36:0013376:3005	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5	325,6	17 769 409,00	№ 78:36:0013376:3005-78/011/2021-9 от 08.09.2021 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: - вид: запрещение регистрации - дата государственной регистрации: 05.10.2021 - номер государственной регистрации: 78:36:0013376:3005-78/011/2021-10 ⁴
3	Нежилое здание (садовый дом для сезонного проживания)	78:36:0013376:3142	Санкт-Петербург, посёлок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5, Литера А	54,7	2 245 319,68	№ 78:36:0013376:3142-78/011/2021-9 от 08.09.2021 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: - вид: запрещение регистрации; - дата государственной регистрации: 05.10.2021; - номер государственной регистрации: 78:36:0013376:3142-78/011/2021-10 ⁵
4	Нежилое помещение	35:18:0401012:2232	Вологодская область, р-н Чагодощенский, рп. Сазоново, ул. Советская, д 21	142,5	876 769,00	№ 35:18:0401012:2232-35/100/2021-1 от 22.04.2021

Источник информации: Приложение № 1 к Договору № 2022-3269/116 от 14 марта 2022 г.

³ По информации Банка исполнительное производство, на основании которого наложено ограничение, окончено; запись в ЕГРН не удалена ошибочно.

⁴ По информации Банка исполнительное производство, на основании которого наложено ограничение, окончено; запись в ЕГРН не удалена ошибочно.

⁵ По информации Банка исполнительное производство, на основании которого наложено ограничение, окончено; запись в ЕГРН не удалена ошибочно.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (ред. от 06.12.2016 г.) (далее – ФСО № 3);
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7);

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

Кроме того, Оценщик использовал стандарты и правила саморегулируемой организаций, в которой он состоит, в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7.

Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности, в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ: "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей на дату составления отчета редакции).

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

Общие допущения

- Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный Оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.
- Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
- Заказчик должен принять условие о защите Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, ввиду легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.
- Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Оценщик не проводил в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта.
- Расчеты проведены с помощью программного продукта MS Excel 2010. Функция "Точность как на экране" не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако, дает погрешность в визуализации данных.
- В рамках настоящего отчета некоторые данные (например, площадь, цена, величина арендной ставки, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложенных к Отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
- В рамках настоящего отчета информация, полученная из открытых источников, а также информация и материалы, предоставленные Заказчиком, не подвергалась какой-либо проверке. При этом Оценщик не несет ответственность за полноту и достоверность предоставленной информации. Оценщик не осуществлял процедуры

подтверждения информации, чтобы доказать достоверность данных, указанных в общедоступных источниках информации.

- Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.
- Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Заказчиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
- Информация, на основании которой была определена рыночная стоимость объекта оценки, является достоверной и достаточной. Тем не менее, не следует исключать возможность существования дополнительной информации, способной оказать влияние на рыночную стоимость оцениваемых объектов.
- В случае, если Заказчик не является правообладателем Объекта оценки, Оценщик исходит из того, что правообладатель объекта оценки извещен о проведении оценки Заказчиком и не имеет возражений по данному поводу;
- От Исполнителя не требуется проведение технических экспертиз, и Оценщик исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объекта оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов;
- Исполнитель не будет нести ответственности за точность и достоверность информации, которая представлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг к настоящему Договору. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная;
- От Исполнителя не требуется проведение измерений физических параметров объекта оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Специальные допущения

- В феврале 2022 г. после признания самопровозглашенных республик Донецка и Луганска, а также объявления и начала военной операции в Донбассе Российской Федерацией, США, ЕС и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Это может иметь отрицательное влияние на экономику России. Данные обстоятельства привели к падению курса российского рубля, повышенной волатильности финансовых рисков, а также значительно повысили уровень экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности, что может повлиять на рыночную стоимость Объекта оценки. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.

- Объекты с кадастровыми номерами 78:36:0013376:3005 и 78:36:0013376:3142 расположены на оцениваемом земельном участке с к.н.: 78:36:0013376:161. В рамках данного Отчета оценивались как единый объект. Доля стоимости объектов с кадастровыми номерами 78:36:0013376:3005 и 78:36:0013376:3142 в общей стоимости улучшений земельного участка определялась пропорционально согласно балансовой стоимости, актуальной на дату проведения оценки. Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка с к.н. 78:36:0013376:161 определена в рамках сравнительного подхода (Раздел 11.1.1 данного Отчета).
- Объекты с кадастровыми номерами 78:36:0013376:3005 и 78:36:0013376:3142 по количественным и качественным характеристикам соответствует сегменту рынка - загородной недвижимости (индивидуальный жилой дом)⁶.
- Визуальный осмотр по объектам оценки с кадастровыми номерами: 78:36:0013376:161, 78:36:0013376:3005, 78:36:0013376:3142 проводился с привлечением сотрудника компании, проживающего в непосредственной близости от оцениваемых объектов недвижимости. Акт осмотра приложен к Отчету об оценке (Приложение № 4. акт осмотра). Контактные данные сотрудника указаны в Разделе
- В отношении объекта оценки, расположенного по адресу Вологодская область, р-н Чагодощенский, рп. Сазоново, ул. Советская, д 21, проведение осмотра не требуется в виду места нахождения объекта⁷. Заказчиком были предоставлены фотографии нежилого здания, в котором расположены оцениваемые помещения. Фотографии внутреннего состояния оцениваемого объекта недвижимости с кадастровым номером: 35:18:0401012:2232 не были предоставлены Заказчиком. Оценщик исходит из допущения, что объект находится в рабочем состоянии (класс уровня отделки "Стандарт" состояние удовлетворительное).

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиками в соответствующей части Отчета.

⁶ Подробное описание представлено в Разделе 8 данного Отчета.

⁷ Согласно заданию на оценку (Раздел 1 данного Отчета).

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчике

Табл. 4.1

Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма и полное наименование	Акционерное общество "Фора – Оппортюнити Русский Банк" (АО "ФОРУС Банк")
Местонахождение (юридический адрес)	603000, г. Нижний Новгород, ул. Максима Горького, д. 117
ИНН/КПП	5260152389/526001001
ОГРН	1055200015408
Дата присвоения ОГРН⁸	24.06.2005

Источник информации: данные Заказчика

4.2. Сведения об Исполнителе и Оценщике

4.2.1. Сведения об Исполнителе

Исполнителем услуг по оценке является ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting"). Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ: "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей на дату составления отчета редакции).

Табл. 4.2

Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ЭсАрДжи-Консалтинг"
Место нахождения (юридический адрес)	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11, оф. 401
ОГРН	1022200911260
ИНН	2221034139
Дата присвоения ОГРН	04.12.2002
Сведения о добровольном страховании гражданской ответственности	Полис № 180005-035-000165/3 к Дополнительному соглашению № 3 от 30.03.2021 г. к Договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки № 180005-035-000165 от 28.09.2018 г. Страховая сумма – 3 000 000 000 (Три миллиарда) руб., период действия договора страхования начинается 30.03.2021 г. и заканчивается 30.04.2022 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик, заключил трудовой договор в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4.2.2. Сведения об Оценщике

Табл. 4.3

Сведения об Оценщике

Оценщик	Кузина Юлия Михайловна
Номер контактного телефона	+7 (495) 797 30 31
Адрес электронной почты	KuzinaYM@srgroup.ru
Почтовый адрес	105082, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 75, стр.11, оф. 401
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков. Номер по реестру 00414 от 04.03.2014 г., Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №00922 от 13 декабря 2016 г.
Местонахождение Оценщика	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11, оф. 401
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №775551, рег. № Д-85/11 от 30.06.2011 г., ГОУ ВПО "Московский государственный строительный университет". Квалификационный аттестат в области оценочной

⁸ Источник информации: <https://egrul.nalog.ru/index.html>

	деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" № 020706-1 от 04.06.2021 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис: №2100SB40R5807; выдан Страховое акционерное общество "ВСК". Срок действия договора страхования – с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Дата выдачи: 08.12.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 10 лет
Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	<p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор при проведении оценки.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>

4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

В рамках настоящего Отчета привлекались следующий специалист:

Табл. 4.4

Сведения о привлекаемых специалистах и организациях

Специалист	Должность	Степень участия
Никитинский Артем Владимирович тел. +7 951 720-11-11	Внештатный сотрудник	Проведение визуального осмотра

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Основание для проведения оценщиками оценки объектов оценки

Основанием для выполнения оценочных услуг является договор на проведение оценки № 2022-3269/116 от 14 марта 2022 г. (далее – Договор), заключенные между ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting") и АО "ФОРУС БАНК".

5.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки, приведена в Табл. 5.1 Отчета.

Перечень объектов имущества, входящих в состав Объекта оценки

№№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.	Сведения о регистрации права собственности (номер и дата записи), ограничениях права/обременениях объекта	Правообладатель
1	Земельный участок	78:36:0013376:161	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5, литера А	1 294 +/- 12	4 128 490,50	№ 78:36:0013376:161-78/011/2021-9 от 08.09.2021 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: - вид: запрещение регистрации - дата государственной регистрации: 05.10.2021 - номер государственной регистрации: 78:36:0013376:161-78/011/2021-10 ⁹	АО "ФОРУС БАНК".
2	Нежилое здание (основное строение)	78:36:0013376:3005	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5	325,6	17 769 409,00	№ 78:36:0013376:3005-78/011/2021-9 от 08.09.2021 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: - вид: запрещение регистрации - дата государственной регистрации: 05.10.2021 - номер государственной регистрации: 78:36:0013376:3005-78/011/2021-10 ¹⁰	АО "ФОРУС БАНК".
3	Нежилое здание (садовый дом для сезонного проживания)	78:36:0013376:3142	Санкт-Петербург, посёлок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5, Литера А	54,7	2 245 319,68	№ 78:36:0013376:3142-78/011/2021-9 от 08.09.2021 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: - вид: запрещение регистрации; - дата государственной регистрации: 05.10.2021; - номер государственной регистрации: 78:36:0013376:3142-78/011/2021-10 ¹¹	АО "ФОРУС БАНК".
4	Нежилое помещение	35:18:0401012:2232	Вологодская область, р-н Чагодощенский, рп Сазоново, ул. Советская, д 21	142,5	876 769,00	№ 35:18:0401012:2232-35/100/2021-1 от 22.04.2021	АО "ФОРУС БАНК".

Источник информации: данные Заказчика, Приложение №1 к Договору об оказании услуг по оценке от 14 марта 2022 г. № 2022-3269/116

⁹ По информации Банка исполнительное производство, на основании которого наложено ограничение, окончено; запись в ЕГРН не удалена ошибочно.

¹⁰ По информации Банка исполнительное производство, на основании которого наложено ограничение, окончено; запись в ЕГРН не удалена ошибочно.

¹¹ По информации Банка исполнительное производство, на основании которого наложено ограничение, окончено; запись в ЕГРН не удалена ошибочно.

5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

На основании предоставленных данных была определена рыночная стоимость объектов оценки. При оценке объектов использовался сравнительный подход (метод сравнения продаж) и доходный подхода справочно (метод прямой капитализации).

Подробное описание выбора подходов и методов оценки приведено в разделе 9 настоящего Отчета об оценке (далее – Отчет).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены в таблице далее.

Табл. 5.2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ согласно ТЗ	Тип объекта недвижимости	Адрес расположения	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС
1	Земельный участок	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5, литера А	78:36:0013376:161	1 294 +/- 129 276 686 ¹²		Не применялся	Не применялся
2	Нежилое здание (основное строение)	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5	78:36:0013376:3005	325,6	8 208 936	Не применялся	Не применялся
3	Нежилое здание (садовый дом для сезонного проживания)	Санкт-Петербург, посёлок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5, Литера А	78:36:0013376:3142	54,7	1 037 271	Не применялся	Не применялся
4	Нежилое помещение	Вологодская область, р-н Чагодощенский, рп. Сазоново, ул. Советская, д 21	35:18:0401012:2232	142,5	1 338 492	Применялся справочно	Не применялся

Источник информации: расчеты Оценщика

¹² Согласно Федеральному закону от 20 августа 2004 г. № 109-ФЗ: "О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации", в пункт 2 статьи 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС.

5.4. Итоговая величина стоимости объектов оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет:

19 861 385 руб.

(Девятнадцать миллионов восемьсот шестьдесят одна тысяча триста восемьдесят пять) руб.

Итоговая величина рыночной стоимости каждого объекта, входящего в состав Объекта оценки, представлена в таблице ниже.

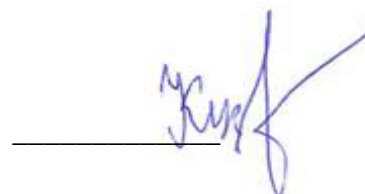
Табл..3

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

№ согласно ТЗ	Наименование	Адрес расположения	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб. ¹³	Итоговая рыночная стоимость без учета НДС (20%), руб.
1	Земельный участок	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5, литера А	78:36:0013376:161	1 294	9 276 686	9 276 686
2	Нежилое здание (основное строение)	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5	78:36:0013376:3005	325,6	8 208 936	6 840 780
3	Нежилое здание (садовый дом для сезонного проживания)	Санкт-Петербург, посёлок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5, Литера А	78:36:0013376:3142	54,7	1 037 271	864 393
4	Нежилое помещение	Вологодская область, р-н Чагодощенский, рп Сазоново, ул. Советская, д 21	35:18:0401012:2232	142,5	1 338 492	1 115 410
Итого					19 861 385	18 097 269

Источник информации: расчеты Оценщика

Оценщик



Кузина Ю.М.

¹³ Согласно Федеральному закону от 20 августа 2004 г. № 109-ФЗ: "О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации", в пункт 2 статьи 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС.

5.5. Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости

- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
- В настоящем Отчете содержатся предположения и выводы Оценщика, которые предполагаются правомерными и обоснованными. Пользователь отчета, использующий настоящий Отчет, может иметь отличное от Оценщика мнение, что может потребовать проведения дополнительного анализа и финансово-правовой проверки. Поэтому Отчет не может являться единственным источником информации для принятия каких-либо решений.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что какая-либо сделка с Объектом оценки будет проведена по указанной стоимости.
- Итоговая стоимость в данном отчете отражает стоимость объекта оценки исключительно на Дату оценки и с учетом Допущений, принятых при проведении оценки. Последующее изменение рыночной конъюнктуры может существенно повлиять на стоимость, определенную на дату оценки

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Заказчиком Оценки были предоставлены копии правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов на оцениваемые объекты недвижимого имущества.

Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представленные Заказчиком, приведены в Приложении №14 Отчета.

6.2. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего Отчета

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, правообладателем является АО "ФОРУС Банк", 603000, г. Нижний Новгород, ул. Максима Горького, д. 117, ОГРН 1055200015408, ИНН 5260152389.

Согласно данным правоустанавливающих документов объекты недвижимости с кадастровыми номерами: 78:36:0013376:3005, 78:36:0013376:3142, 78:36:0013376:161 имеют обременение в виде запрещения сделок с имуществом. По информации Банка исполнительное производство, на основании которого наложено ограничение, окончено; запись в ЕГРН не удалена ошибочно. Учитывая выше изложенное, данное обременение в дальнейших расчетах не учитывалось.

Описание оцениваемых прав и имеющиеся обременения на объекты недвижимого имущества приведены в таблице далее.

Описание оцениваемых прав на Объекты недвижимого имущества

№.№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Сведения о регистрации права собственности (номер и дата записи), ограничениях права/обременениях объекта	Правообладатель
1	Земельный участок	78:36:0013376:161	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5, литера А	1 294 +/- 12	№ 78:36:0013376:161-78/011/2021-9 от 08.09.2021 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: - вид: запрещение регистрации - дата государственной регистрации: 05.10.2021 - номер государственной регистрации: 78:36:0013376:161-78/011/2021-10 ¹⁴	АО "ФОРУС БАНК".
2	Нежилое здание (основное строение)	78:36:0013376:3005	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5	325,6	№ 78:36:0013376:3005-78/011/2021-9 от 08.09.2021 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: - вид: запрещение регистрации - дата государственной регистрации: 05.10.2021 - номер государственной регистрации: 78:36:0013376:3005-78/011/2021-10 ¹⁵	АО "ФОРУС БАНК".
3	Нежилое здание (садовый дом для сезонного проживания)	78:36:0013376:3142	Санкт-Петербург, посёлок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5, Литера А	54,7	№ 78:36:0013376:3142-78/011/2021-9 от 08.09.2021 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: - вид: запрещение регистрации; - дата государственной регистрации: 05.10.2021; - номер государственной регистрации: 78:36:0013376:3142-78/011/2021-10 ¹⁶	АО "ФОРУС БАНК".
4	Нежилое помещение	35:18:0401012:2232	Вологодская область, р-н Чагодощенский, рп Сазоново, ул. Советская, д 21	142,5	№ 35:18:0401012:2232-35/100/2021-1 от 22.04.2021	АО "ФОРУС БАНК".

Источник информации: данные Заказчика, анализ проведенный Оценщиком

¹⁴ По информации Банка исполнительное производство, на основании которого наложено ограничение, окончено; запись в ЕГРН не удалена ошибочно.

¹⁵ По информации Банка исполнительное производство, на основании которого наложено ограничение, окончено; запись в ЕГРН не удалена ошибочно.

¹⁶ По информации Банка исполнительное производство, на основании которого наложено ограничение, окончено; запись в ЕГРН не удалена ошибочно.

6.3. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик оцениваемого имущества

Целью данного раздела Отчета является анализ экономических, физических и прочих характеристик объектов, определяющих или оказывающих влияние на стоимость объектов, его привлекательность для конечных потребителей.

Объекты недвижимого имущества расположены в г. Санкт-Петербурге, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща" и Вологодская область, р-н Чагодощенский, рп Сазоново, ул. Советская, д 21.

Описание оцениваемых объектов составлено на основании анализа документов и данных предоставленных Заказчиком.

Далее представлено краткое описание местоположения, количественных и качественных характеристик оцениваемых объектов. Нумерация объектов недвижимости соответствует номеру в задании на оценку.

6.3.1. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объектов недвижимости № 1-3 (согласно заданию на оценку)

Табл. 6.2

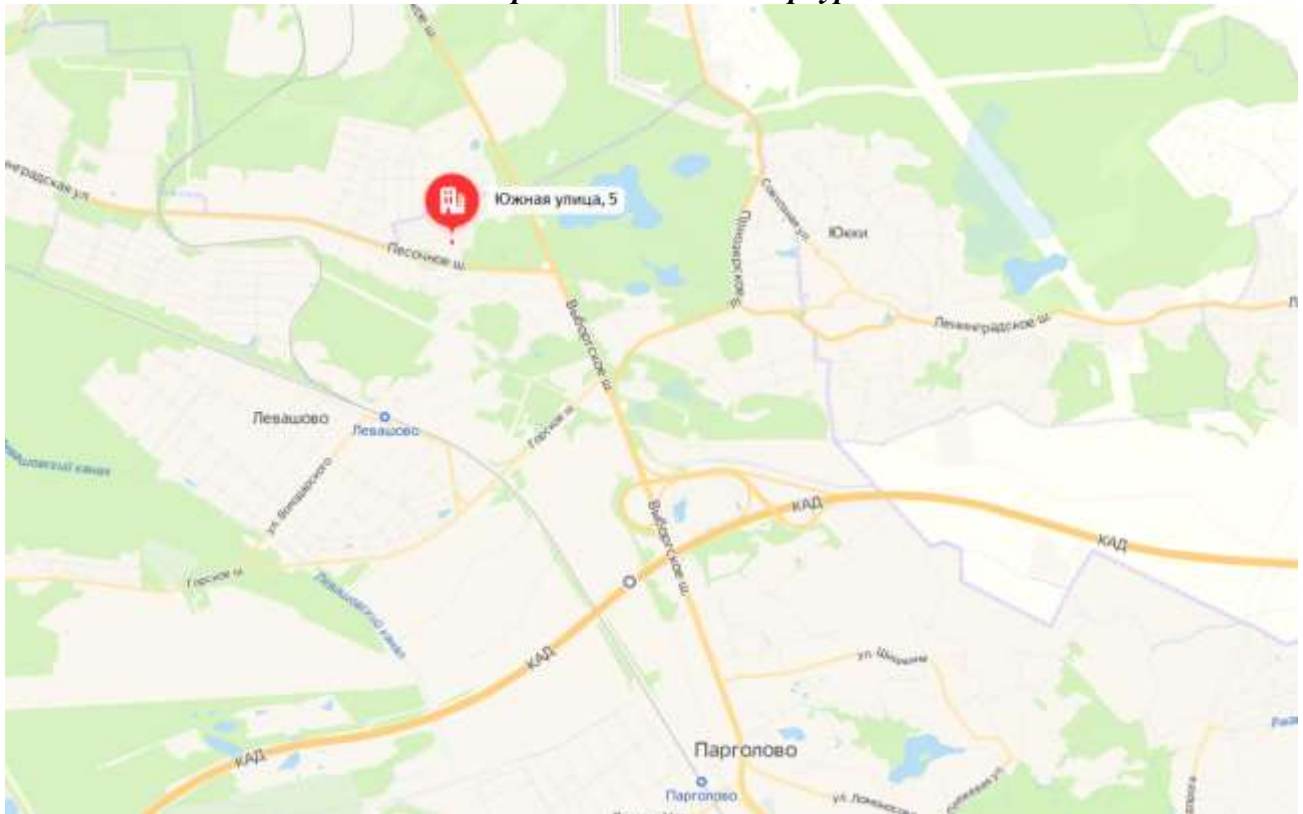
Характеристика местоположения объектов недвижимости № 1-3 (согласно заданию на оценку)

Наименование параметра	Объекты оценки №№1-3
Регион	г. Санкт-Петербург
Адрес	г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5, литера А
Шоссе	Песочное шоссе
Удаленность от КАД, км	3 км
Качество подъездных путей	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка
Типичное использование окружающей застройки	Объекты жилой загородной постройки
Транспортная доступность	Объекты оценки расположены в непосредственной близости от Песочного шоссе на расстоянии 3 км от КАД, характеризуются хорошей транспортной доступностью, до ближайшей остановки общественного транспорта 700 м.
Экономическое местоположение	Оцениваемое недвижимое имущество расположено в зоне загородной постройки в окружении жилой застройки
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры

Источник информации: анализ местоположения, проведенный Оценщиком

Рисунок 6.1

Схематическое изображение локального местоположения объектов недвижимости на карте г. Санкт-Петербург



Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

Рисунок 6.2

Схематическое изображение локального местоположения объектов недвижимости на карте с г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща"



Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

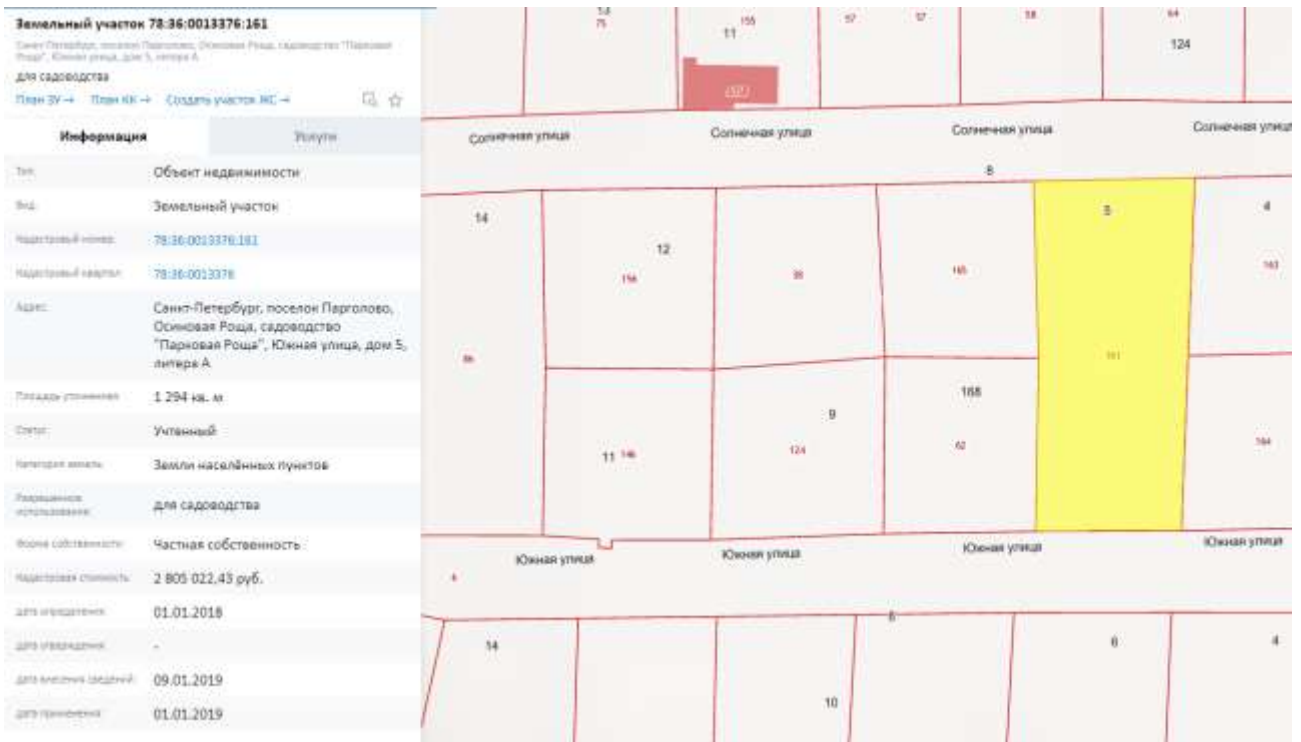
Количественные и качественные характеристики объекта № 1 (согласно заданию на оценку)

Наименование параметра	Объект оценки	Источник
Наименование объекта	Земельный участок	Выписка из ЕГРН № 99/2022/445248212 от 24.01.2022
Сегмент рынка, к которому относится объект	Рынок земельных участков г. Санкт-Петербург	Анализ, проведенный Оценщиком
Адрес месторасположения	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5, литера А	
Правообладатель	Акционерное общество "Фора - Оппортьюнити Русский банк"	
Передаваемые имущественные права	Собственность, № 78:36:0013376:161-78/011/2021-9 от 08.09.2021	Анализ, проведенный Оценщиком. Данные Заказчика
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН № 99/2022/445248212 от 24.01.2022	
Категория земель	Земли населённых пунктов	
Вид разрешенного использования	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	
Рельеф	Равнинный	Справочная информация по объекту недвижимости в режиме online (https://pkk.rosreestr.ru/)
Форма	Пригодная для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию	Справочная информация по объекту недвижимости в режиме online (https://pkk.rosreestr.ru/)
Наличие (отсутствие) коммуникаций на участке	Электроснабжение, газоснабжение, канализация, водоснабжение	Данные визуального осмотра
Наличие обременений	Не зарегистрировано	
Общая площадь участка, кв. м	1 294,00	Данные Росреестра (https://rosreestr.gov.ru/)
Общая площадь участка, сот.	12,94	
Наличие (отсутствие) построек	78:36:0013376:3005, 78:36:0013376:3142	Данные Заказчика Залоговое заключение №90260170-1-9500 от 31.08.2021 г.
Кадастровый номер	78:36:0013376:161	
Кадастровая стоимость по состоянию на 01.01.2018 г., руб.	2 805 022,43	Справочная информация по объекту недвижимости в режиме online (https://pkk.rosreestr.ru/)
Кадастровая стоимость по состоянию на 01.01.2018 г., руб./кв. м.	2 167,71	
Балансовая стоимость, руб.	4 128 490,50	Данные Заказчика
Текущее использование	По назначению ¹⁷	Анализ, проведенный Оценщиком

Источник информации: документы Заказчика, анализ, проведенный Оценщиком

¹⁷ В соответствии со статьей 3 Закона № 217-ФЗ на садовом земельном участке разрешено строительство садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей. При этом в силу положений статьи 23 Закона № 217-ФЗ строительство объектов капитального строительства на садовых земельных участках допускается только в случае, если такие земельные участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства (источник: <https://rosreestr.gov.ru/feedback/faq/356549/>). Согласно данным ПЗЗ г. Санкт-Петербурга (<http://www.peterland.info/pzz/>) территория, на которой расположено оцениваемое имущество, представляет собой жилую зону индивидуальных отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 квадратных метров с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

Ситуационный план земельного участка с к.н.: 78:36:0013376:161



Источник информации: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (<https://rosreestr.ru>).

Фотографии объекта недвижимого имущества представлены далее:

Фотография 6.1

Объект оценки №1 (согласно заданию на оценку)





Источник информации: Данные Заказчика

Табл. 6.4

Количественные и качественные характеристики объекта № 2 (согласно заданию на оценку)

Наименование параметра	Значение	Источник информации
Вид объекта недвижимости	Здание	
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Объект относится к рынку загородной жилой недвижимости Ленинградской области	Анализ местоположения, выполненный Оценщиком
Местоположение объекта недвижимости	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5	
Общее описание объекта		
Собственник/Правообладатель объекта недвижимости	Акционерное общество "Фора - Оппортьюнити Русский банк"	
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Собственность, № 78:36:0013376:3005-78/011/2021-9 от 08.09.2021	
Назначение	Жилой дом	
Общая площадь, кв. м	325,60	Выписка из ЕГРН от 22.01.2022 г.
Строительный объем, куб. м	Нет данных	
Этажность	3 (в том числе подземных) подвал	
Год ввода в эксплуатацию	2009	
Материал стен	Кирпичные	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Анализ, выполненный Оценщиком

Наименование параметра	Значение	Источник информации
Условия продажи (предложения)	Рыночные	
Площадь земельного участка, приходящегося на объект недвижимости, кв. м	Нет данных	-
Техническое состояние здания	Хорошее	Анализ и расчеты Оценщика (см. Табл. 6.5)
Техническое состояние внутренних помещений	Без отделки	Анализ, выполненный Оценщиком
Наличие парковки	Организованная наземная парковка	Анализ, выполненный Оценщиком
Транспортная доступность	Автотранспортом хорошая (асфальтированная дорога, доступ круглогодичный), общественным наземным транспортом - хорошая, ближайшая остановка наземного транспорта расположена в 4 минутах пешего хода.	Анализ местоположения, выполненный Оценщиком
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, газ	Данные визуального осмотра
Кадастровый номер	78:36:0013376:3005	Выписка из ЕГРН от 22.01.2022 г.
Кадастровая стоимость, руб. по состоянию на 01.01.2018 г.	9 670 394,37	Данные Росреестра (rosreestr.gov.ru/)

Источник информации: документы Заказчика, анализ, проведенный Оценщиком

Сведения об износе и об устареваниях

Физический износ определялся методом экспертизы состояния по шкале экспертных оценок. Величина износа определена оценщиком экспертно на основании шкалы, приведенной в таблице ниже.

Табл. 6.5

Экспертная шкала состояния имущества

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %		
		мин. значение	макс. значение	среднее значение
Отличное	Практически новый объект	0%	15%	7,5%
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15%	35%	25%
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35%	60%	47,5%
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60%	80%	70%
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80%	100%	90%

Источник информации: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtm>

Таким образом, по величине физического износа в размере 25%, было определено состояние оцениваемого объекта недвижимости как – хорошее.¹⁸

Объемно-планировочные решения рассматриваемого объекта недвижимости позволяют использовать объект в соответствии с его целевым назначением. Таким образом, по мнению Оценщика, по состоянию на дату оценки, функциональный износ Оценщиком был определен на уровне 0%.

Так как отсутствуют какие-либо факторы внешнего экономического устаревания, Оценщик принял величину экономического устаревания на уровне 0%.

¹⁸ <https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293833/4293833018.htm>

Фотографии объекта недвижимого имущества с к.н.: 78:36:0013376:3005 представлены далее:

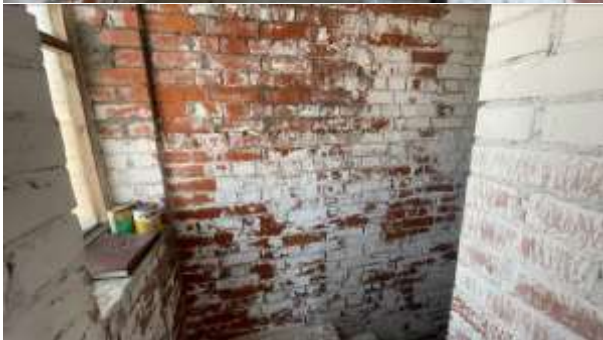
Фотография 6.2

Объект оценки №2 (согласно заданию на оценку)

Фасад здания



Внутренние помещения









Источник информации: данные, проведенного осмотра

Количественные и качественные характеристики объекта № 3 (согласно заданию на оценку)

Наименование параметра	Значение	Источник информации
Вид объекта недвижимости	Здание	
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Объект относится к рынку загородной жилой недвижимости Ленинградской области	Анализ местоположения, выполненный Оценщиком
Местоположение объекта недвижимости	Санкт-Петербург, посёлок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5, Литера А	
Общее описание объекта		
Собственник/Правообладатель объекта недвижимости	Акционерное общество "Фора - Оппортьюнити Русский банк"	
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Собственность, № 78:36:0013376:3142-78/011/2021-9 от 08.09.2021	
Назначение	Нежилое здание	
Наименование	садовый дом для сезонного проживания	Выписка из ЕГРН № 99/2022/444955460 от 22.01.2022
Общая площадь, кв. м	54,70	
Строительный объем, куб. м	Нет данных	
Этажность	2	
Год ввода в эксплуатацию	2008	
Материал стен	Рубленые	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Анализ, выполненный Оценщиком
Условия продажи (предложения)	Рыночные	
Площадь земельного участка, приходящегося на объект недвижимости, кв. м	Нет данных	-
Техническое состояние здания	Хорошее	Анализ и расчеты Оценщика (см. Табл. 6.7)
Техническое состояние внутренних помещений	Простая отделка	Техническое состояние внутренних помещений
Транспортная доступность	Автотранспортом хорошая (асфальтированная дорога, доступ круглогодичный), общественным наземным транспортом - хорошая, ближайшая остановка наземного транспорта расположена в 4 минутах пешего хода.	Анализ местоположения, выполненный Оценщиком
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Данные визуального осмотра

Источник информации: документы Заказчика, анализ, проведенный Оценщиком

Сведения об износе и об устареваниях

Физический износ определялся методом экспертизы состояния по шкале экспертных оценок. Величина износа определена оценщиком экспертно на основании шкалы, приведенной в таблице ниже.

Табл. 6.7

Экспертная шкала состояния имущества

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %		
		мин. значение	макс. значение	среднее значение
Отличное	Практически новый объект	0%	15%	7,5%
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15%	35%	25%
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35%	60%	47,5%
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60%	80%	70%
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80%	100%	90%

Источник информации: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtm>

Таким образом, по величине физического износа (25%) было определено состояние оцениваемого объекта недвижимости как – хорошее.¹⁹

Объемно-планировочные решения рассматриваемого объекта недвижимости позволяют использовать объект в соответствии с его целевым назначением. Таким образом, по мнению Оценщика, по состоянию на дату оценки, функциональный износ Оценщиком был определен на уровне 0%.

Так как отсутствуют какие-либо факторы внешнего экономического устаревания, Оценщик принял величину экономического устаревания на уровне 0%.

Фотографии объектов недвижимого имущества представлены далее:

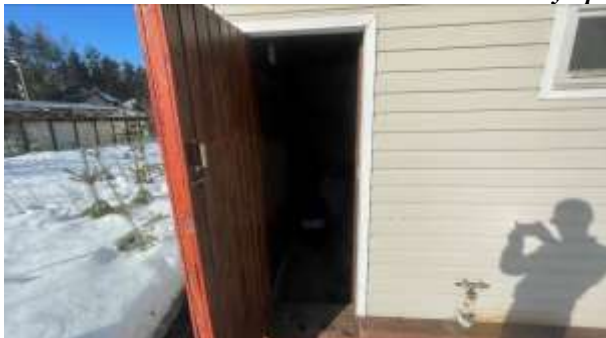
Фотография 6.3

Объект оценки №3 (согласно заданию на оценку) Фасад здания



¹⁹ <https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293833/4293833018.htm>

Внутренние помещения



Источник информации: данные проведенного осмотра

6.3.2. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объектов недвижимости № 4 (согласно заданию на оценку)

Табл. 6.8

Характеристика местоположения объекта недвижимости № 4 (согласно заданию на оценку)

Наименование параметра, ед. изм.	Объект оценки	Источник
Общие характеристики здания, в котором располагаются объекты		
Адрес расположения	Вологодская область, р-н Чагодощенский, рп Сазоново, ул. Советская, д 21	Задание на оценку
Текущее использование	Нежилое помещение	
Площадь общая, кв. м	142,5	Выписка из ЕГРН от 27.01.2022 г. № 99/2022/446004757
Кадастровый номер	35:18:0401012:2232	
Кадастровая стоимость по состоянию на 14.03.2022 г., руб.	282 771,24	Данные Росреестра (https://lk.rosreestr.ru)
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	1 984,36	
Конструктивные характеристики здания, в котором располагается объект		
Материал стен	Рубленые	
Фундамент	н/д	
Высота потолков, м	н/д	Анализ, проведенный
Материал перекрытия	н/д	Оценщиком
Материал крыши	н/д	
Класс конструктивных систем	КС-7	
Количественные и качественные характеристики		
Тип объекта недвижимости	Встроенное нежилое помещение	Выписка из ЕГРН от 27.01.2022 г. № 99/2022/446004757
Назначение объекта	Многоквартирный дом	
Этаж расположения	1 этаж	
Наличие (отсутствие) отдельного входа	Отсутствует	Анализ, проведенный
Наличие (отсутствие) перепланировок	нет данных	Оценщиком. Данные Заказчика
Состояние внутренней отделки	"Стандарт" состояние удовлетворительное	Нет данных. Оценщик исходит из допущения, что отделка простая
Внутреннее инженерное оборудование		
Отопление	+	
Водоснабжение	+	
Канализация	+	Нет данных. Оценщик исходит из допущения, что Объект
Электроосвещение	+	оценки имеет инженерные
Система пожарной сигнализации	нет данных	коммуникации, как
Интернет	нет данных	аналогичные объекты, согласно
Телефон	нет данных	проведенному анализу рынка.
Охранные системы	нет данных	

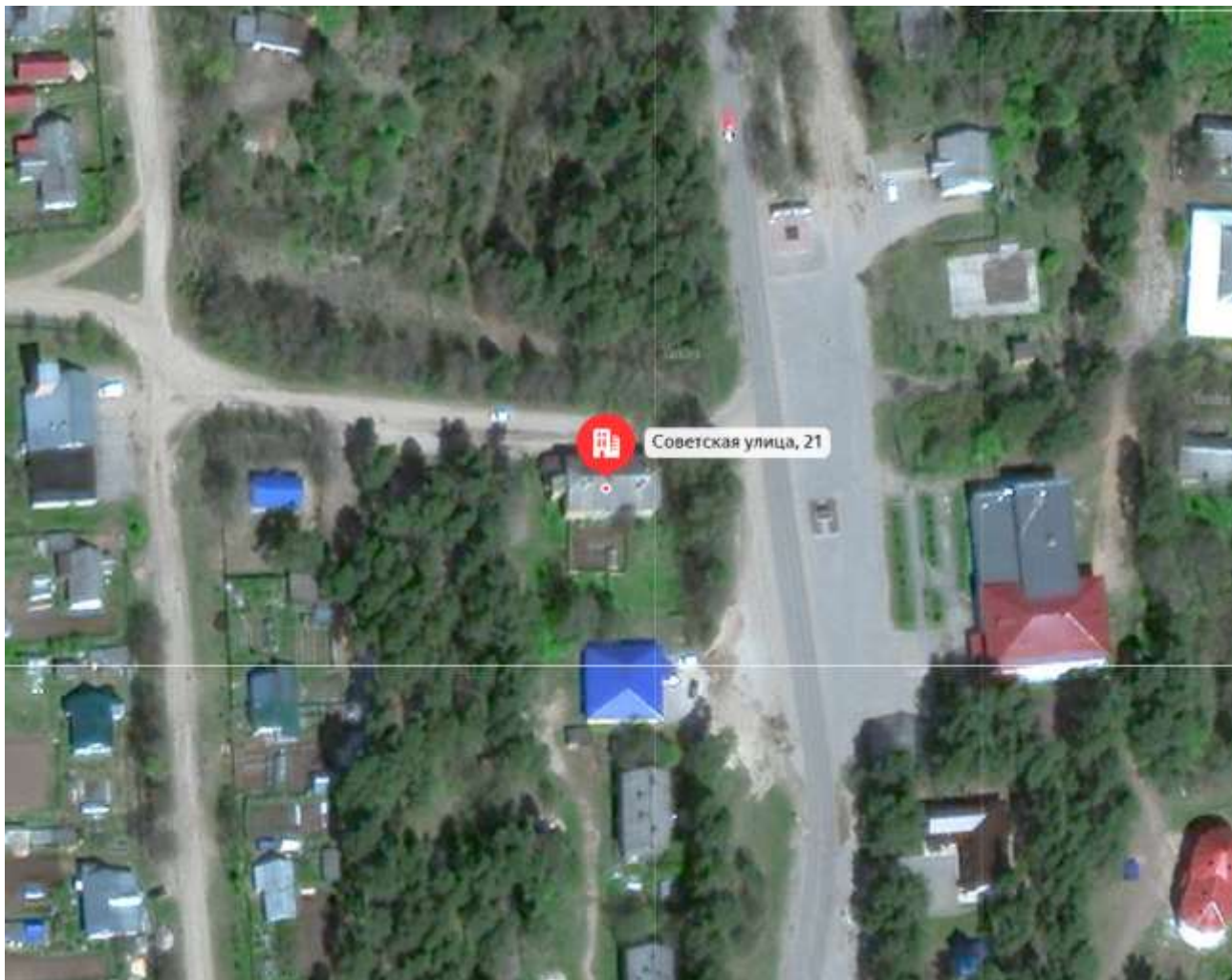
Источник информации: анализ местоположения, проведенный Оценщиком

Схематическое изображение локального местоположения объектов недвижимости на карте Вологодской области,



Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

Схематическое изображение локального местоположения объектов недвижимости на карте Вологодской области (вид со спутника)



Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

Фотографии объектов недвижимого имущества представлены далее.

Фотография 6.4

Объект оценки №4(согласно заданию на оценку)

Фасад здания



Внутренняя проходная



Источник информации: Данные Заказчика

Выводы и комментарии

Проанализировав имущественные права, количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов, а также их местоположение Оценщик сделал вывод, что оцениваемое недвижимое имущество относится к сегментам:

- загородная недвижимость Санкт-Петербурга;
- коммерческая недвижимость Вологодской области.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта, не выявлены.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

Ниже Оценщиком представлен краткий макроэкономический обзор Российской Федерации, с целью определить состояние экономики страны в настоящее время, анализа динамики макроэкономических показателей и выявления тенденции, что в свою очередь позволит объективно спрогнозировать развитие рынка объекта оценки в ближайшем будущем.

Картина деловой активности за декабрь 2021 г. - январь 2022 года

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Табл. 7.1

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021/ 2019	IVкв21		дек.21	дек.21/ дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
			IVкв21 / IVкв19										
Экономическая активность													
ВВП	4,6	1,8	4,8	31	4,3	4,6	5,3	4,9	4,3	10,5	-0,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-0,9	0,4	6,7	3,3	1,3	1,6	12,0	4,9	-6,0	-0,3	0,0	1,3	4,3
Строительство	6,0	6,7	6,4	9,6	8,4	12,8	8,7	1,7	3,7	10,6	2,9	0,7	2,1
Розничная торговля	7,3	3,9	4,3	2,5	5,4	3,1	3,1	4,3	5,5	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	17,6	0,2	14,0	2,1	11,8	1,6	15,5	15,1	18,0	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	23,5	-4,4	13,7	-6,7	17,4	-8,3	10,6	12,8	20,8	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,3	0,3	4,1	2,3	2,8	1,5	3,7	5,7	6,8	10,1	0,5	-4,7	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,62	4,32	-	-	-	-	-	-	7,8	11,0	2,0	-0,5	2,1
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5	3,4
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3	3,6
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,83	5,03	-	-	-	-	3,4	0,6	2,0	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,53	15,53	-	-	-	-	12,1	8,8	9,0	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	1,3	-	-	-	-	8,1	7,9	-3,7	-1,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв.	3,1	1,0	0,5	0,4	-	-	-	-	8,8	6,8	-3,9	-2,0	1,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21 / IVкв19	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
периоду предыдущего года													
Численность рабочей силы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-0,1	0,5	-0,4	0,6	-0,3	0,1	0,7	0,5	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,6	-	75,7	-	75,4	75,5	75,6	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	-	-	75,1	-	75,1	-	75,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Численность занятых													
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,8	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,3	-	72,5	-	72,2	72,3	72,2	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	-	-	71,9	-	72,0	-	71,8	72,0	71,8	71,7	71,4	-	-
Численность безработных													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,0	4,8	-29,2	-7,0	-27,4	-7,3	-29,9	-30,3	-29,7	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,6	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	-	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости													
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	-	59,7	-	59,8	-	59,6	59,8	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы													
в % к рабочей силе SA	4,8	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8	4,6
	-	-	4,3	-	4,2	-	4,3	4,3	4,5	5,0	5,5	-	-

Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/>

Выводы

- По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году;
- Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3%;
- Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0%.

7.1.1. Влияние спецоперации и рынка недвижимости России в 2022 г.²⁰

24 февраля было объявлено о начале специальной военной операции. На фоне этих событий были приостановлены торги на Московской бирже, а рубль начал стремительно дешеветь. Крупные российские банки ухудшили условия покупки валюты для населения.

Эксперты, ожидают, что падение рубля и санкции приведут к краткосрочному всплеску спроса на жилье, который сменится падением, в том числе и ценовым.

Цены на недвижимость в последние месяцы выросли, как и ипотечные ставки. В этой ситуации массовый спрос может снизиться по итогам 2022 года, если власти не введут меры поддержки строительного сектора и субсидирование ипотеки.

В среднесрочной перспективе на рынке ожидается снижение спроса и падение цен. Это затронет как первичный, так и вторичный рынок.

²⁰ Сайт: <https://realty.rbc.ru/news/621758949a794781ac0e9980>

7.1.2. Социально экономическое положение г. Санкт-Петербурга по состоянию на февраль 2022 г.²¹

- оборот организаций в январе 2022 года составил 2 893,4 млрд. руб.
- Индекс промышленного производства (ИПП) в январе 2022 года составил 109,8% к январю 2021 года, в том числе в обрабатывающих производствах – 112,7%.
- Объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил 298,1 млрд. руб.
- Объем выполненных работ по виду деятельности "Строительство" в январе 2022 года составил 28,0 млрд. руб., что в сопоставимых ценах на 8,2% меньше, чем в январе 2021 года.
- С начала года в Санкт-Петербурге введено в действие 497,9 тыс. кв. м жилья или 110,2% к январю 2021 года.
- Оборот розничной торговли за январь 2022 года составил 153,7 млрд руб. или 109,1% к соответствующему периоду 2021 года. Объем платных услуг населению за январь 2022 года составил 52,9 млрд. руб. или 111,2% к январю прошлого года.
- Индекс потребительских цен в январе 2022 года составил 101,0% к декабрю прошлого года, что выше, чем в январе 2021 года (100,7% к декабрю 2020 года).
- За январь 2022 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 51,3 млрд. руб. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 5,8%. Темп роста налоговых и неналоговых доходов бюджета составил 156,7%.
- Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-декабрь 2021 года составил 56,5 млрд. долларов США. По сравнению с соответствующим периодом 2020 года товарооборот увеличился на 32,7%.

7.1.3. Социально экономическое положение Вологодской области по итогам 2021 г.²²

Табл.2

Основные экономические и социальные показатели по Вологодской области

Наименование	2021	В % к 2020
1 Индекс промышленного производства	х	100,2
2 Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн. рублей	127 656,6	105,1
3 Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади: с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	639,1	127,8
4 без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	604,0	125,4
5 Объем продукции сельского хозяйства, млн. рублей	38 132,7	98,7
6 Оборот розничной торговли, млн. рублей	234 646,9	102,7
7 Объем платных услуг населению, млн. рублей	67 145,0	107,1
8 Индекс потребительских цен		109,3
9 Реальные располагаемые денежные доходы	х	98,0
10 Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника: номинальная, рублей	45 444	104,9
11 реальная	х	98,0
12 Численность официально зарегистрированных безработных на конец года, тыс. человек	7,1	28,1

Источник информации: <https://vologdastat.gks.ru/storage/mediabank/Публикация%202021%20год.pdf>

²¹ Сайт: https://www.gov.spb.ru/static/writable/ckeditor/uploads/2022/03/03/20/Справка_ЧП_январь_2022_года_1.pdf

²² Сайт: <https://vologdastat.gks.ru/storage/mediabank/Публикация%202021%20год.pdf>

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты недвижимости

В состав объекта оценки входят объекты загородной недвижимости (объекты оценки № 2, №3 согласно заданию на оценку), земельный участок (объект оценки № 1 согласно заданию на оценку) и нежилое помещение (объект оценки № 4 согласно заданию на оценку).

В рамках настоящего Раздела Отчета приведен анализ рынка загородной недвижимости, земельных участков, а также анализ рынка коммерческой недвижимости Вологодской области.

7.3. Обзор рынка земельных участков г. Санкт-Петербурга по итогам 2021 г.

7.3.1. Сегментирование рынка земли

Согласно статье 7 Земельного кодекса Российской Федерации земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие 7 категорий (сегментов):

- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли населенных пунктов;
- Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- Земли особо охраняемых территорий и объектов;
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда;
- Земли запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

Существующая классификация земельных участков по виду использования в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" предусматривает деление земельных участков на участки, предназначенные для:

Сельскохозяйственного использования;

- Жилой застройки;
- Общественного использования объектов капитального строительства;
- Предпринимательства;
- Отдыха (рекреации);
- Производственной деятельности;
- Транспорта;
- Обеспечения обороны и безопасности;
- Деятельности по особой охране и изучению природы;
- Лесного хозяйства;

- Водных объектов;
- Общего пользования территории.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

7.3.2. Общая ситуация на рынке земельных участков²³

В 2022 году на рынке загородной недвижимости в Ленобласти зафиксировали рекордный уровень продаж. Спрос оказался на 14% выше рекордного 2020 года.

Как пишет "Мойка78", всего за прошлый год продали 11,6 тысяч участков, коттеджей и таунхаусов.

Девелоперы, по словам экспертов, заинтересованы в выводе новых объектов на рынок. Так, средняя стоимость коттеджа или участка с подрядом выросла на 19% – до 24,6 миллионов рублей.

Бум загородной недвижимости продолжится в 2022 году, отмечают эксперты.

Ранее телеканал "Санкт-Петербург" сообщил, что рынок недвижимости ожидает волна повышения цен после изменения курса валют. Повышение стоимости материалов и ослабление рубля напрямую влияет на себестоимость строительства, так как не менее 50% составляют материальные затраты.²⁴

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

В ходе анализа рынка Оценщиком были проанализированы текущие предложения по продаже земельных участков пригодных для ведения гражданами садоводства в г. Санкт-Петербурге.

Выборка земельных участков для ведения гражданами садоводства или огородничества (а также под иные виды жилой застройки и ИЖС) представлена в таблице далее. В результате произведенного стоимостного анализа было установлено, что диапазон цен предложений на земельные участки рассматриваемого сегмента рынка составил 4 400 – 12 500 руб./кв. м округленно²⁵ (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС) в зависимости от площади и типа.

Далее приведена репрезентативная выборка фактических данных о ценах предложений.

²³ Аналитический обзор рынка земельных участков:
https://www.rbc.ru/spb_sz/11/02/2022/6206294c9a79474d5e8fa9d6

²⁴ Источник: <https://topspb.tv/news/2022/02/1/spros-na-zagorodnuyu-nedvizhimost-v-lenoblasti-pobil-rekord-2020-goda/>

²⁵ Округлено до рублей.

Репрезентативная выборка предложений продажи земельных участков

Характеристики сравнения	Объекты						
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6	
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Для иных видов жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для организации дачного некоммерческого партнерства	Для индивидуальной жилой застройки	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	
Кадастровый номер	47:08:0101002:7	78:36:0013383:124	78:36:0013376:28	47:08:0103002:198	47:07:0410019:79	78:36:0013401:3567	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Июнь 2021	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	
Регион	Ленинградская область	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Ленинградская область	Ленинградская область	Санкт-Петербург	
Характеристики местоположения	Адрес	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Черная Речка, Восточно-Выборгское шоссе, уч. № 70	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, Приозерское шоссе, участок 18	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", участок 182	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, массив "Березовая Роща", ул. Ясенева, уч. № 6	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Юкковское сельское поселение, дер. Юкки, Еловая аллея, уч. №44.	Санкт-Петербург, поселок Левашово, Новоселки
	Район	Всеволожский	Выборгский	Выборгский	Всеволожский	Всеволожский	Выборгский
Шоссе	Выборгское шоссе	Выборгское шоссе	Выборгское шоссе, Песочное шоссе	Выборгское шоссе, Песочное шоссе	Выборгское шоссе	Выборгское шоссе	
Удаленность от КАД	3,5	2,3	3,2	3,3	3,4	3,5	

Характеристики сравнения	Объекты						
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6	
Качество подъездных путей	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	
Наличие лесного массива/водоема	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	
Типичное использование окружающей застройки	Жилая загородная застройка	Жилая загородная застройка	Жилая загородная застройка	Жилая загородная застройка	Жилая загородная застройка	Жилая загородная застройка	
Тип недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	
Общая площадь, кв. м	1 000,00	1 200,00	1 257,00	1 200,00	754,00	600,00	
Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	
Физические характеристики	Пригодная для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию	Пригодная для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию	Пригодная для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию	Пригодная для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию	Пригодная для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию	Пригодная для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию	
Форма							
Наличие построек	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	
Наличие ограждения	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	
Коммуникации	По границе	газ	По границе	газ, электричество	электричество	электричество	
Стоимостные характеристики	Цена предложения земельного участка, руб.	4 400 000	15 000 000	15 000 000	12 000 000	6 400 000	5 100 000
	Стоимость 1 кв. м объекта, руб./кв. м.	4 400	12 500	11 933	10 000	8 488	8 500
Источники	Источник информации	https://spb.cian.ru/sale/suburban/249940159/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/222349161/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-sankt-peterburg-4662413457	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_2345148159	https://spb.afy.ru/vsevolzhskiy-rayon-yukki-269137/kupit-uchastok/203024247	https://realty.yandex.ru/officer/6504772235105756001/

Характеристики сравнения	Объекты					
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6
Контактный телефон	Конт. тел.: 8 981 919-09-03	Конт. тел.: 8 958 775-99-04	Конт. тел.: + 7 985 130-48-11	Конт. тел.: + 7 911 123-23-75	Конт. тел.: + 7 921 561-21-73	Конт. тел.: + 7 901 922-13-09

Источник информации: анализ рынка, выполненный Оценщиком

7.4. Анализ рынка загородной недвижимости г. Санкт-Петербурга по итогам 2021 г. и начала 2022 г.²⁶

7.4.1. Классификация загородной жилой недвижимости²⁷

Всё загородное жилье стоит разделить на три больших класса – это многоквартирные и многоэтажные дома, таунхаусы и частные дома (дачи, коттеджи, дома).

Многоэтажные дома

Этот тип недвижимости знаком всем горожанам – это обычные квартиры, правда, расположенные за пределами Москвы. Обычно об этом типе загородной недвижимости иногда просто забывают. Однако, она пользуется довольно стабильным спросом. Прежде всего – из-за гуманной стоимости квадратных метров.

Таунхаусы

Таунхаусы появились вокруг Москвы, и, даже в самой столице, весьма недавно – в советские времена такой тип недвижимости не встречался. Под таунхаусом подразумевают многоквартирный дом, каждая квартира в котором занимает одну секцию многоэтажного дома. Это означает, что жилье для одной семьи расположено на всех этажах и имеет отдельный вход. Другая семья занимает уже секцию рядом. В связи с этим, каждая такая "квартира" имеет обычно свой внутренний дворик, где можно играть с детьми или жарить шашлыки. Это особенно удобно, когда вы привыкли к городскому комфорту и стилю жизни, но хотите жить достаточно уединенно и просторно. Обычно поселки таунхаусов расположены недалеко от МКАДа, и хорошо охраняются.

Частные дома

Частные дома - наиболее распространенный вид загородной недвижимости. Это может быть небольшой домик-дача на участке, может быть дом в коттеджном поселке, а может быть полноценный дом для круглогодичного проживания. Все эти варианты существенно различаются по цене. И если дачу обычно приобретают или строят достаточно далеко от Москвы, то дом для постоянного проживания обычно стараются построить в разумной удаленности от столицы, причем берут во внимание загруженность трассы, по которой придется добираться до Москвы. Соответственно, и стоимость частных домов начинается от нескольких десятков тысяч долларов до двух миллиардов.²⁸

7.4.2. Общая ситуация

В 2021 году спрос на первичном загородном рынке превысил результаты предыдущего, 2020 года – на 14%. Как сообщает Консалтинговый центр "Петербургская Недвижимость" (Setl Group), всего за прошлый год было продано 11,6 тысячи участков, коттеджей и таунхаусов.

7.4.3. Предложение и спрос

Уровень спроса в 2021 году примерно соответствовал уровню вывода на рынок новых объектов, который составил 12,1 тысячи лотов – это максимум за последние восемь лет. За счет пополнения рынка на январь 2022 года объем загородного предложения составил 16,9 тысячи единиц по всем видам лотов – коттеджи, участки, таунхаусы. Это на 8% выше

²⁶ Подготовлено по материалу: <https://www.fontanka.ru/2022/02/01/70415189/>

²⁷ <https://zen.yandex.ru/media/id/5bc5bb148359c800abc80328/klassy-jilia-realnye-otlichii-ili-marketingovy-i-hod-developerov-60f7d1d733dfcb029f1446dd>

²⁸

Сайт: https://www.myuniversity.ru/Экономика/Рынок_жилой_загородной_недвижимости/406651_3183809_страница2.html

начала прошлого года. Исходя из спроса, первыми на рынок выводили участки без подряда, и сейчас их доля в предложении уже 93%.

На 19% выросла средняя стоимость коттеджа или участка с подрядом в ценовом диапазоне до 24,6 млн. рублей, на 25% – таунхауса стоимостью до 16,6 млн. рублей, на 17% – участка без подряда дешевле 3 млн. рублей.

Бюджет сделки с коттеджами и участками с подрядом в экономсегменте за год составил в среднем 6 млн. рублей, прибавив 18%, в классе "комфорт" – 12,5 млн. рублей, увеличившись на 31% в классе "бизнес" – 26,8 млн. рублей с ростом в 33%. "Элита" подорожала на 20%, в среднем до 55,1 млн. рублей.

Основной спрос на коттеджи – 40% – концентрируется во Всеволожском районе, а основными локациями являются Разметелево, Энколово – Кузьмолово. Также пользуется большим спросом Ломоносовский район с долей в 29% и Выборгский с 12% спроса.

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

В ходе анализа рынка Оценщиком были проанализированы текущие предложения по продаже загородной недвижимости в г. Санкт-Петербурге.

В рамках настоящего Отчета, Оценщиком был проведен соответствующий мониторинг и изучение рынка загородной недвижимости г. Санкт-Петербурга, на основе которого были получены следующие результаты:

Существующие предложения по продаже загородной недвижимости показывают значительный разброс цен предложений и находятся в диапазоне от 45 000 до 92 000 руб./кв. м, без учета торга и технического состояния объектов недвижимости (отделка). Далее приведена репрезентативная выборка фактических данных о ценах сделок и (или) предложений.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже загородной недвижимости г. Санкт-Петербурга

Группы элементов сравнения	Характеристики	Объекты					
		№1	№2	№3	№4	№5	6
Передаваемые имущественные права на улучшения		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Передаваемые имущественные права на земельный участок		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
Характеристики месторасположения объекта	Город	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург
	Район	Выборгский	Выборгский	Выборгский	Выборгский	Выборгский	Выборгский
	Ближайшее шоссе	Выборгское	Песочное	Песочное	Горское	Песочное	Песочное
	Удаленность от КАД, км.	6,1	3,2	3,4	5,9	2,6	3,2
	Адрес местоположения	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, мкр. Парголово, Левашово СНТ, аллея 2-я	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роша, садоводство "Парковая Роша", Цветочная улица, дом 2	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, мкр. Парголово, Сертоловская ул.	Санкт-Петербург, посёлок Левашово, проспект Карпова, 60с1	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, мкр. Парголово, Вокзальное ш., 11	Санкт-Петербург, поселок Парголово, садоводство "Красная Заря", Осиновая улица, дом 12
	Типичное использование окружающей застройки	Объекты индивидуального жилищного строительства, дачные хозяйства, незастроенные поля, лесные массивы и водоемы	Объекты индивидуального жилищного строительства, дачные хозяйства, незастроенные поля, лесные массивы и водоемы	Объекты индивидуального жилищного строительства, дачные хозяйства, незастроенные поля, лесные массивы и водоемы	Объекты индивидуального жилищного строительства, дачные хозяйства, незастроенные поля, лесные массивы и водоемы	Объекты индивидуального жилищного строительства, дачные хозяйства, незастроенные поля, лесные массивы и водоемы	Объекты индивидуального жилищного строительства, дачные хозяйства, незастроенные поля, лесные массивы и водоемы
Физические характеристики	Тип недвижимости	Коттедж	Коттедж	Коттедж	Коттедж	Коттедж	Коттедж
	Общая площадь земельного участка, относящегося к объекту недвижимости, кв.м	908,00	1 329,00	1 300,00	1 200,00	1 200,00	766,00
	Общая площадь улучшений, кв. м	260,0	312,00	280,00	345,00	162,70	420,00

Группы элементов сравнения	Характеристики	Объекты						
		№1	№2	№3	№4	№5	6	
	Материал стен	Площадь кирпичных зданий 220,0 кв. м, площадь деревянных зданий 40,0 кв. м	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Газобетонные блоки
	Состояние отделки	Площадь с улучшенной отделкой 220,0 кв. м, площадь с простой отделкой 40,0 кв. м	Улучшенная (повышенная)	Улучшенная (повышенная)	Без внутренней отделки	Улучшенная (повышенная)	Без отделки	
	Наличие мебели и оборудования	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ	Электроснабжение, водоснабжение, газ	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ	
	Уникальные видовые характеристики	Объект расположен в окружении лесного массива, в шаговой доступности имеются водоемы	Объект расположен в окружении лесного массива, в шаговой доступности имеются водоемы	Объект расположен в окружении лесного массива, в шаговой доступности имеются водоемы	Объект расположен в окружении лесного массива, в шаговой доступности имеются водоемы	Объект расположен в окружении лесного массива, в шаговой доступности имеются водоемы	Объект расположен в окружении лесного массива, в шаговой доступности имеются водоемы	
Экономические характеристики	Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	
	Цена предложения с учетом стоимости земельного участка, руб.	18 000 000	27 000 000	23 500 000	15 550 000	14 900 000	20 900 000	
	Цена предложения с учетом стоимости земельного участка, руб./кв. м	69 231	86 538	83 929	45 072	91 580	49 762	
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://spb.cian.ru/sale/suburban/269121911/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/267566843/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/262745730/	https://spb.domclick.ru/card/sale_house_1491428498	https://spb.cian.ru/sale/suburban/268741084/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_420_m_na_uchastke_12_sot_2352298794	
	Контактные данные	Конт. тел.: +7 981 188-91-39	Конт. тел.: +7 981 179-44-53	Конт. тел.: +7 931 009-54-35	Конт. тел.: +7 911 234-92-78	Конт. тел.: +7 958 773-57-18	Конт. тел.: +7 958 785-99-23	
Дополнительные сведения	Кадастровый номер земельного участка	78:36:1336407:507	78:36:0013376:21	н/д	78:36:0013410:27	н/д	78:36:0013367:328	

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

7.5. Анализ рынка коммерческой недвижимости Вологодской области по итогам 2021 г.²⁹

7.5.1. Классификация

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на рынке коммерческой недвижимости, в том числе при анализе рынка, объекты недвижимости необходимо структурировать, т. е. выделять те или иные однородные группы. Для этого вся совокупность объектов рынка должна быть разделена на группы (типы, классы) по качеству, размеру, местоположению, а иногда и по другим типологическим признакам (например, для новостроек — по степени готовности в момент продажи), т. е. должна быть проведена классификация объектов.

Целью классификации является выделение групп однородных объектов — как по характеристикам (близким по физическим признакам, либо по размерам, либо по местоположению), так и по цене (имеющим как можно меньшие различия по цене и арендным ставкам).

Ведущие консультанты рынка начали совместную работу в области исследований, создав Московский исследовательский форум (МИФ). В его состав вошли ведущие эксперты сильнейших консультантов по коммерческой недвижимости: Stiles & Riabokobylko, Jones Lange LaSalle, CB Richard Ellis и Colliers. Результатом работы форума стало соглашение о создании единой классификации офисных зданий. С октября 2002 г. рабочая группа координировала сбор и анализ информации для ее предоставления инвесторам, девелоперам, арендаторам и т. д. С целью предоставления единой информации МИФом был разработан ряд определений, таких как географическое деление, терминология и классификация.

Исполнителем данная классификация офисных помещений была обобщена и доработана. В результате критерии отнесения офисных помещений к тому или иному классу представлены в таблице "Классификация офисных помещений".

Ниже приведены значения критериев качества офисных объектов при условии выделения классов офисов (А, В, В+, С, D).

Критерии классификации:

- расположение;
- конструктивные решения;
- планировочные решения;
- архитектура и отделка;
- инфраструктура и сервис;
- парковка;
- управление зданием.³⁰

²⁹Подготовлено по материалам: <https://35.bn.ru/>

³⁰ <https://zдание.info/2393/2420/news/13678>.

Классификация офисных помещений

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
1. Основные инженерные характеристики			
1.1. Автоматизированная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем и представляющая собой гибкую, свободно программируемую распределенную систему, соответствующая концепции "интеллектуального здания"			
обязательно	Обязательно	факультативно	факультативно
1.2. Система отопления, вентиляции и кондиционирования			
1.2.1. Централизованная система отопления, система приточно-вытяжной вентиляции, система кондиционирования воздуха, позволяющие регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке (на отдельном офисном этаже)			
обязательно	Обязательно	обязательно	обязательно
1.2.2. Системы отопления, вентиляции и кондиционирования должны быть спроектированы из расчета - одно постоянное рабочее место на 9 кв. м используемой площади			
обязательно	Факультативно	факультативно	факультативно
1.2.3. Система холодоснабжения должна обеспечивать круглогодичное 24-часовое охлаждение всех офисных помещений			
обязательно	Факультативно	факультативно	факультативно
1.2.4. Системы отопления, вентиляции, и холодоснабжения должны поддерживать среднюю температуру в арендуемых помещениях в диапазоне 22 0С +/-2 0С и влажность не менее 40 %			
обязательно	Факультативно	факультативно	факультативно
1.2.5. Производительность системы общеобменной вентиляции должна определяться из расчета не менее 60 куб. м приточного воздуха в час на 9 кв. м используемой площади (вытяжная вентиляция на 510 % меньше приточной)			
обязательно	Обязательно	факультативно	факультативно
1.2.6. Наличие кондиционирования и вентиляции в лифтовых холлах и коридорах, ведущих в места общего пользования здания (например, в столовую в зоны сопутствующей торговли и т. д.)			
обязательно	Обязательно	факультативно	факультативно
1.3. Система пожарной безопасности			
1.3.1. Наличие современной системы пожарной безопасности, включающей систему пожарной сигнализации, систему оповещения о пожаре, систему дымоудаления и подпора воздуха, систему автоматического водяного пожаротушения (спринклерное/дренчерное пожаротушение) и систему противопожарного водопровода (пожарные краны)			
Наличие современной системы пожарной безопасности, включающей систему пожарной сигнализации, систему оповещения о пожаре, систему дымоудаления и подпора воздуха, систему водяного пожаротушения и систему противопожарного водопровода (пожарные краны)	Наличие современной системы пожарной безопасности, включающей систему пожарной сигнализации, систему оповещения о пожаре, систему дымоудаления и подпора воздуха, систему водяного пожаротушения и систему противопожарного водопровода (пожарные краны)		Наличие системы пожарной сигнализации и оповещения о пожаре
обязательно	Обязательно	обязательно	обязательно
1.3.2. Наличие системы противопожарной безопасности в лифтовых холлах и коридорах, ведущих в места общего пользования здания (например, в столовую, в зоны сопутствующей торговли и т. д.)			
обязательно	Обязательно	обязательно	факультативно
1.4. Лифты			
1.4.1. Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок			
обязательно	Обязательно	обязательно	факультативно
1.4.2. Отдельная группа лифтов для помещений наземной части здания и отдельная группа лифтов для помещений подземной части (парковки) здания, расположенная до турникетов, ведущих в основную(ые) лифтовую(ые) группу(ы). Наличие отдельного грузового лифта (лифт для перевозки пожарных подразделений) для транспортировки грузов с минус 1-го этажа непосредственно на каждый наземный этаж в здании			
обязательно	Факультативно	факультативно	факультативно
1.4.3. Максимальный интервал ожидания не более 40 секунд при 100 % заполненности здания			
обязательно	Факультативно	факультативно	факультативно
1.4.4. Для зданий: до 10 000 кв. м арендуемой площади не менее 3 лифтов для помещений наземной части здания и 1 лифт для помещений подземной части (парковки) здания;			

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
до 30 000 кв. м арендуемой площади не менее 5 лифтов для помещений наземной части здания и 2 лифт для помещений подземной части (парковки) здания;			
до 50 000 кв. м арендуемой площади не менее 6 лифтов для помещений наземной части здания и 3 лифт для помещений подземной части (парковки) здания;			
до 70 000 кв. м арендуемой площади и более не менее 8 лифтов для помещений наземной части здания и 4 лифта для помещений подземной части (парковки) здания			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
1.5. Электроснабжение			
1.5.1. Два независимых источника электроснабжения от двух независимых источников питания, обеспечивающих		Электроснабжение 2-й категории ответственности. Для зданий	
1-ю категорию электроснабжения для всех потребителей в здании или, по крайней мере, для систем противопожарной безопасности и систем жизнеобеспечения; два трансформатора с автоматическим переключением.		повышенной этажности – 1-й категории	
В случае одного ввода источника питания наличие			
дизельного генератора в качестве источника аварийного электроснабжения систем противопожарной безопасности и систем жизнеобеспечения здания			
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
1.5.2. Расчетная мощность для нужд арендаторов - не менее 60 Вт расчетной мощности на 1 кв. м используемой площади			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
1.6. Система безопасности			
1.6.1. Современные системы безопасности, такие как CCTV, контроль доступа в здание - по периметру здания и прилегающей территории, возможность доступа для арендаторов и/или посетителей арендаторов 24 x 7 (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, лифтовые холлы; электронная система контроля доступа, круглосуточная охрана здания). Хранение информации CCTV должно обеспечиваться не менее 4 недель		Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания	Охрана здания, контроль доступа
обязательно	обязательно	обязательно	обязательно
1.6.2. Компьютерная система регистрации посетителей			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
2. Конструктивные особенности здания			
2.1. Здание изначально спроектировано и построено как бизнес-центр			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
2.2. Высота потолка - от верха (пола) монолитной плиты перекрытия до низа (потолка) следующей монолитной плиты перекрытия не менее 3,6 м. Высота от "чистого" пола до "чистого" потолка в отделанном помещении (за исключением коридоров) - не менее 2,7 м (с учетом фальшпола или чистового пола, а также с учетом запотолочного пространства не более 0,52 м)			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
2.3. Эффективная открытая планировка этажа, позволяющая сдавать этаж целиком одному арендатору как единое открытое офисное пространство, так и делить этаж на несколько арендаторов с минимальной потерей арендуемых площадей			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
2.4. Обеспечение доступности помещений (наличие въездной ramпы для инвалидов и других средств беспрепятственного доступа для инвалидов в офисные помещения и инфраструктурные помещения здания, расположенные на 1-м этаже, для маломобильных групп населения). Наличие сан. узлов для малогабаритных групп населения, расположенных на 1-м этаже			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
2.5. Отделка площадей общего пользования и фасада			
Высококачественные материалы, использованные при отделке	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасад		
помещений общего пользования и фасада			
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
2.6. Фальшпол			
Здание спроектировано с учетом возможности установки фальшпола высотой не менее 0,10-0,15 м с учетом толщины плиты фальшпола (необходимо отсутствие перепадов из зон общего пользования, а также технических помещений в офисные помещения, а именно: из лифтовых холлов, противопожарных лестниц, технических помещений, расположенных в офисных помещениях и т. п.). * данное требование является факультативным для зданий, построенных до 2005 г.			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
3. Местоположение и доступность			
3.1. Расположение здания в сформированном офисном районе			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
3.2. Удобная транспортная доступность на общественном и личном транспорте, расположение вблизи основных транспортных артерий			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
4. Парковка			
4.1. Подземная или крытая многоуровневая надземная парковка	Охраняемая наземная структурированная/организованная парковка		
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
4.2. Высота свободного проема в подземном паркинге в местах передвижения транспорта: не менее 2,2 м (по крайней мере, при въезде в подземный паркинг и на минус 1-м этаже парковки)	обязательно	факультативно	факультативно
4.3. Коэффициент парковочных мест:			
- внутри Садового кольца – не менее чем 1 место на 100 кв. м арендуемой площади (1/100);			
- между Садовым кольцом и ТТК – не менее чем 1/80;			
- между ТТК и 10 км до МКАД – не менее чем 1/60;			
- далее в сторону области – 1/30-1/50			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
5. Управление зданием и услуги для арендаторов			
5.1. Управление зданием осуществляется профессиональной управляющей компанией (как сторонней, так и внутренней), имеющей хорошую деловую репутацию на рынке и отвечающей следующим критериям:			
- в управлении портфель офисных зданий классов А и/или В+ в количестве 3 и более зданий суммарной общей площадью не менее 50 000 кв. м;			
- опыт работы не менее 3 лет			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
5.2. Не менее 2 независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
5.3. Два независимых ввода в Здание оптического кабеля данных провайдеров			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
5.4. Входная группа. Эффективно организованная зона ресепшен. Информационное табло. Система навигации			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
5.5. Входная группа должна быть отделана с применением высококачественных, натуральных материалов			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
5.6. Услуги для арендаторов. Профессионально организованное питание (корпоративная столовая) для сотрудников арендаторов и посетителей арендаторов. Столовая должна управляться сторонней профессиональной кейтеринговой компанией, имеющей хорошую деловую репутацию на рынке			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
6. Прочее			
6.1. Возможность (готовность собственника и юридическая возможность в перспективе) заключения долгосрочного договора аренды			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
6.2. Применение энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий, использование "зеленых технологий" при строительстве. Наличие сертификации экологической эффективности здания – конструктивные элементы, инженерные системы, фасады здания, используемые материалы должны отвечать основным требованиям/характеристикам BREEAM (www.breeam.org) или LEED (www.usgbc.org)			
факультативно	факультативно	факультативно	факультативно
6.3. Полезная нагрузка на межэтажные перекрытия – не менее 400 кг/кв. м в наземной части здания, включая перегородки и отделку пола			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
6.4. Коэффициент потерь – площадь помещений должна измеряться в соответствии со стандартами BOMA (ANSI/BOMA Z65.1–2010) от 7 июня 1996 г. Коэффициент соотношения арендуемой и используемой площадей помещений должен составлять не более 12 %, а именно арендуемая площадь помещения превышает используемую площадь помещения не более чем на 12 % от используемой площади помещения для типичного договора аренды. Коэффициент 12 % применим при использовании этажа одним арендатором			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно

Источник информации: компания "Астера"

В соответствии с приведенной классификацией оцениваемый объект невидимости относится к классу "С".

7.5.2. Общая ситуация

Ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости Вологодской области напрямую зависит от инвестиционной активности в регионе. Вологодская область является обширной территорией, которая по площади почти в два раза больше Ленинградской, и в три раза – Московской, с разнонаправленными социальными и демографическими процессами.

Ведущие отрасли производства Вологодской области – предприятия реального сектора: металлургическое и химическое производства, машиностроение, обработка древесины, производство изделий из дерева, пищевая промышленность.

Одна из особенностей Вологодской области – наличие второго городского ядра, которым является моногород – районный центр Череповец. Он как по численности населения, так и по промышленному потенциалу превышает областной центр – Вологду.

Основным градообразующим предприятием Череповца является Череповецкий металлургический комбинат ОАО "Северсталь", поэтому основная часть трудоспособного населения занята в металлургии, а социально-экономическая ситуация, и вместе с ней и ситуация на рынке жилья и коммерческой недвижимости, зависит от мировой конъюнктуры рынка черной металлургии.

Но Вологодская область – это и регион, активно привлекающих туристов: Вологодчина знаменита обилием сохранившихся монастырей, старинных усадеб, памятников деревянного зодчества, а ряд населенных пунктов области имеют статус исторических поселений и являются "музеями под открытым небом".

В целом демографическая ситуация в Вологодской области характеризуется ростом городского населения, поэтому объемы многоэтажного жилищного строительства в Вологде растут.

Ситуация на рынке коммерческой недвижимости Вологды и Вологодской области в первую очередь зависит от макроэкономической ситуации в регионе и в настоящее время оценивается экспертами как стабильная.

На рынке офисных помещений Вологды и Череповца преобладают предложения офисов классов В и С в бизнес-центрах, а также офисные помещения в подвергшихся реконструкции административных зданиях. Регион – лидер по продукции лесной и металлургической промышленности, привлекает потенциальных арендаторов, а также покупателей производственных и складских помещений.

7.5.3. Операционные расходы

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.³¹

Операционные расходы принято делить на:

- на условно-постоянные – расходы, которые не зависят от степени эксплуатационной загруженности объекта (налог на имущество, налог или арендная плата за земельный участок, страхование имущества и расходы на управление);

³¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

- условно-переменные (эксплуатационные) – расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта (коммунальные расходы, расходы на техническое обслуживание здания, уборку, охрану и т.д.).
- К расходам на замещение относят расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (крыля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

В рамках данного Отчета величина операционных расходов, применялась согласно данным Статриелт - Statrielt– информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка). Данные представлены ниже:

Табл. 7.6

Величина операционных расходов, в долях от ДВД

Наименование	Среднее значение	Минимальное значение ³²	Максимальное значение	Источник информации
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,28	0,17	0,41	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2700-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-ndvizhimostyu-na-01-01-2022-goda

Источник информации: данные Statrielt

7.5.4. Вакантность

Уровень вакантности для офисных помещений класса "С" находится в диапазоне от 18,6% до 21,40%.

Табл. 7.7

Уровень вакантности для офисных объектов³³

Наименование	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение	Источник информации
Офисные объекты класса "С" и ниже	20,00%	18,60%	21,40%	Справочник оценщика недвижимости -2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред Лейфер Л.А

Источник информации: анализ рынка, выполненный Оценщиком

7.5.5. Ставка капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Ставка капитализации для коммерческой недвижимости объектов определена в таблице ниже:

³² В рамках данного Отчета при расчете Оценщик использовал минимальное значение, представленного диапазона, учитывая статус населенного пункта (прочие населенные пункты)

³³ В рамках данного Отчета Оценщик использует среднее значение, представленного диапазона, так как данная информация соответствует данным неактивного рынка.

Ставка капитализации для коммерческой недвижимости, аналогичной оцениваемому объекту недвижимости

Наименование	Среднее значение ³⁴	Минимальное значение	Максимальное значение	Источник информации	Ссылка на источник информации
Офисные и другие общественные помещения	13,50%	12,00%	15,00%	Статриелт - Statrielt-информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка)	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2529-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2021-goda
Офисные объекты класс "С" и ниже	11,50%	10,50%	12,50%	Справочник оценщика недвижимости -2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред Лейфер Л.А (обновлено февраль 2022г.)	-
Среднее значение	12,50%	11,25%	13,75%		-

Источник информации: анализ Оценщика

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

В ходе анализа рынка Оценщиком были проанализированы текущие предложения по ценам предложений объектов офисного назначения, аналогичной оцениваемому объекту недвижимости.

Анализ показал, что цены предложений объектов офисного назначения находятся в диапазоне от 8 529 до 26 343 руб./кв. м с НДС.

Арендные ставки объектов офисного назначения находятся в диапазоне от 1 167 до 4 800 руб./кв.м/год с НДС. Выборка по аренде и продаже объектов офисного назначения представлена ниже, без учета уторговывания.

³⁴ В рамках данного Отчета Оценщик использовал среднее значение коэффициента капитализации для аналогичной оцениваемой коммерческой недвижимости

Предложения по продаже коммерческой недвижимости Вологодской области (начало)

Группы элементов сравнения	Характеристики	Объекты-аналоги				
		1	2	3	4	5
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
Местоположение	Адрес	Вологодская область, Устюженский район, Устюжна, Коммунистический пер., 9	Вологодская область, Чагодощенский район, Чагода р.п., ул. Возвзвания, 21Б	Вологодская область, Чагодощенский район, Советская улица, 100	Вологодская область п. Шексна ул. Сапожникова, д. 3	Новгородская область, Валдайский район, Пестово, Боровичская улица, 92
	Район/Округ расположения	Устюженский	Чагодощенский	Чагодощенский	Шекснинский	Валдайский
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Физические характеристики	Тип оцениваемого объекта	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
	Общая площадь, кв. м	270,00	340,00	261,80	26,40	130,00
	Этаж расположения	2 этаж	подвал	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	Наличие/отсутствие отдельного входа	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Наличие/отсутствие витринного остекления	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	Наличие коммуникаций	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
	Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Качество отделки	Стандарт	Стандарт	Требует косметического ремонта	Стандарт	Требует косметического ремонта	

Группы элементов сравнения	Характеристики	Объекты-аналоги				
		1	2	3	4	5
Экономические характеристики	Назначение	Офисное помещение	Офисное помещение (помещение свободного назначения)	Офисное помещение (помещение свободного назначения)	Офисное помещение (помещение свободного назначения)	Офисное помещение (помещение свободного назначения)
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с НДС)	4 500 000	2 900 000	2 520 000	500 000	1 190 000
	Цена предложения, руб./кв. м (с НДС)	16 667	8 529	9 626	18 939	9 154
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://vologda-region.afy.ru/ustyuzhna/kupit-psn/90000646910	https://vologda-region.afy.ru/chagodoshenskiy-rayon-chagoda/kupit-psn/90000986407	https://vologda-region.afy.ru/chagodoshenskiy-rayon/kupit-psn/90000982396	https://vologda.cian.ru/sale/commercial/199713431/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-pestovo-210111250
	Контактные данные	Конт. тел.: +7 911 508-01-27	Конт. тел.: +7 906 299-36-37	Конт. тел.: +7 800 200-24-20	Конт. тел.: +7 960 294-32-20	Конт. тел.: +7 909 266-91-51

Источник информации: Анализ рынка, выполненный Оценщиком

Предложения по продаже коммерческой недвижимости Вологодской области (окончание)

Группы элементов сравнения	Характеристики	Объекты-аналоги				
		6	7	8	9	10
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
Местоположение	Адрес	Вологодская область, Череповецкий район, Ирдоматка деревня, Новая ул., 7	Вологодская область, Череповецкий район, Тоншалово поселок, ул. Рабочая, 13	Вологодская область, Вологодский район, Кубенское село, ул. Свободы, 28	Вологодская область, город Грязовец, улица Победы, 42	Вологодская область, Череповецкий район, Тоншалово поселок, ул. Рабочая, 13
	Район/Округ расположения	Череповецкий	Череповецкий	Вологодский	Грязовецкий	Череповецкий
	Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Физические характеристики	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
	Тип оцениваемого объекта	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
	Общая площадь, кв. м	190,00	80,00	290,00	250,00	137,70
	Этаж расположения	1 этаж	цоколь	2 этаж	1 этаж	цоколь
	Наличие/отсутствие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует
	Наличие/отсутствие витринного остекления	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	Наличие коммуникаций	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	

Группы элементов сравнения	Характеристики	Объекты-аналоги				
		6	7	8	9	10
	Качество отделки	Стандарт	Требуется косметический ремонт	Требуется капитального ремонта	Стандарт	Без отделки
Экономические характеристики	Назначение	Офисное помещение	Офисное помещение (помещение свободного назначения)	Офисное помещение (помещение свободного назначения)	Офисное помещение (помещение свободного назначения)	Офисное помещение (помещение свободного назначения)
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с НДС)	4 200 000	1 995 000	2 950 000	3 800 000	2 200 000
	Цена предложения, руб./кв. м (с НДС)	22 105	24 938	10 172	15 200	15 977
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://cherepovec.cian.ru/sale/commercial/269836888/	https://vologda.cian.ru/sale/commercial/271077540/	https://vologda.cian.ru/sale/commercial/268826204/	https://realty.yandex.ru/offer/4017133110932962308/?isExact=YES&source=mapserp_offer	https://vologda.cian.ru/sale/commercial/267268570/
	Контактные данные	Конт. тел.: +7 921 546-54-73	Конт. тел.: +7 921 253-10-10	Конт. тел.: +7 921 716-19-70	Конт. тел.: +7 911 500-78-84	Конт. тел.: +7 921 253-10-10

Источник информации: Анализ рынка, выполненный Оценщиком

Табл. 7.10

Анализ фактических данных о ценах предложений по аренде объектов коммерческого назначения по Вологодской области

Группы элементов сравнения	Характеристики	Объекты-аналоги					
		1	2	3	4	5	6
	Передаваемые имущественные права на улучшения	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
	Адрес расположения	Вологодская область, Бабаевский Район, г. Бабаево, Советская улица, 34	Вологодская область, Чагодощенский район, Чагода р.п., ул. Стекольщиков, 8А	Вологодская область, Чагодощенский район, Чагода р.п., ул. Кирова, 2	Вологодская область, Бабаевский р-н, Бабаево, ул. Гайдара, 24	Вологодская область, Бабаевский Район, г. Бабаево, Советская улица, 36	Вологодская область, Сокол, ул. Беднякова, 23
	Район/округ расположения	Бабаевский	Чагодощенский	Чагодощенский	Бабаевский	Бабаевский	Сокольский
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая

Группы элементов сравнения	Характеристики	Объекты-аналоги					
		1	2	3	4	5	6
Физические характеристики	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
	Тип оцениваемого объекта	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Здание	Здание	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
	Общая площадь, кв. м	64,00	64,50	209,40	267,40	15,00	50,0
	Этаж расположения	2 этаж	3 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	Наличие/отсутствие отдельного входа	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет	Есть
	Наличие/отсутствие витринного остекления	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Качество отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	
Экономические характеристики	Назначение объекта	Офисное помещение	Офисное помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
	Структура арендной ставки	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей (не включены электричество, уборка)	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с НДС), руб./кв. м в месяц	12 608	12 513	37 990	60 000	6 000	7 000
	Ставка арендной платы (с НДС), руб./кв. м в год	2 364	2 328	2 177	2 693	4 800	1 167
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://vologda.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_64_kv_m_vologodskaya_babaevskiy_r-n_scoe_poselenie_gorod_babaevo_babaevo_sovetskaya_ul_34_68456	https://vologda-region.afy.ru/chagodoshenskiy-rayon-chagoda/kupit-psn/90001460040	https://vologda-region.afy.ru/chagodoshenskiy-rayon-chagoda/snyat-psn/90000380815	https://arendacre.mirkvartir.ru/276900612/	https://vologda-region.afy.ru/babaevo/snyat-psn/90002303996	https://vologda.cian.ru/rent/commercial/268489163/

Группы элементов сравнения	Характеристики	Объекты-аналоги					
		1	2	3	4	5	6
		73179/					
	Контактные данные	Конт. тел.: Мелешина Анна Александровна, +7 817 272-87-56	Конт. тел.: +7 817 272-87-56	Конт. тел.: +7 921 140-44-80	Конт. тел.: +7 921 732-07-25	Конт. тел.: +7 921 549-13-02	Конт. тел.: +7 909 595-51-11

Источник информации: Анализ рынка, выполненный Оценщиком

7.6. Основные выводы

Основные выводы по проведенному анализу:

- Диапазон цен предложений на земельные участки рассматриваемого сегмента рынка составил 4 400 – 12 500 руб./кв. м округленно³⁵ (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС) в зависимости от площади и типа.
- Существующие предложения по продаже загородной недвижимости находятся в диапазоне от 45 000 до 92 000 руб./кв. м, без учета уторговывания, без учета технического состояния внутренних помещений.
- Анализ показал, что цены предложений объектов офисного назначения находятся в диапазоне от 8 529 до 26 343 руб./кв. м с НДС.
- Арендные ставки объектов офисного назначения находятся в диапазоне от 1 167 до 4 800 руб./кв.м/год с НДС.

³⁵ Округлено до сотен рублей.

7.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены недвижимого имущества

7.7.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

Передаваемые имущественные права на земельный участок

Вид права на земельный участок оказывает существенное влияние на его стоимость.

Категория земельного участка и вид разрешенного использования

Значительное влияние оказывает на стоимость категория земельного участка и вид разрешенного использования. Корректировки на категорию земель и вид разрешенного использования на земельные участки вводятся, если оцениваемый объект и объекты-аналоги не сопоставимы по данным факторам.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты).

Отличие цены предложения от цены сделки (уторговывание)

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция в сегменте земельных участков.

Для определения величины торга при совершении сделок Оценщик использовал данные аналитического источника Статриелт. Данные представлены ниже:

Табл. 7.11

Корректировка на отличие цены предложения от цены сделки (уторговывание)

№ п/п	Показатель	Источник:	Значение корректировки на торг, % среднее значение
1	Скидка на торг, уторговывание при продаже земельных участков на 01.01.2022 года для земельных участков: земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2691-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2022-goda	-6,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)

Дата предложения оказывает существенное влияние на стоимость, т.к. рынок недвижимости в разные промежутки времени может находиться в различных состояниях.

Характеристики местоположения

В ходе проведения анализа месторасположения Оценщиком было выявлено, что зависимость стоимости земельных участков от местоположения включает в себя влияние таких факторов как: регион, район, адрес местоположения, шоссе/ направление, удаленность от КАД, линия расположения, типичное использование окружающей застройки.

Район расположения (статус населенного пункта)

Для определения величины корректировки, Оценщик использовал данные Справочник оценщика недвижимости - 2020, под ред. Лейфера Л. А. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Данные представлены ниже:

Корректировка на местоположение, в долях

№ п/п	Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение, %	Расширенный интервал, %	
1	Областной центр	1,00	1,00	1,00
2	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,75	0,87
3	Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,65	0,78
4	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,68
5	Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,56

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020, под ред. Лейфера Л. А. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение.

Физические характеристики

Общая площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для земельных участков, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших земельных участков ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Для определения величины корректировки, Оценщик использовал данные Справочника оценщика недвижимости - 2020 г. под ред. Л.Л. Лейфера. Земельные участки. Часть 2.

Корректировка на общую площадь, в долях

Площадь кв. м	Объект-аналог				
	до 1500	от 1500 до 3000	от 3000 до 6000	от 6000 до 10000	от 10000
до 1500	1,00	1,19	1,34	1,47	1,52
от 1500 до 3000	0,84	1,00	1,12	1,23	1,28
от 3000 до 6000	0,75	0,89	1,00	1,10	1,14
от 6000 до 10000	0,68	0,81	0,91	1,00	1,04
от 10000	0,66	0,78	0,88	0,96	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости -2020. Земельные участки. Часть II.

Корректировка на общую площадь, в %

Площадь кв. м	Объект-аналог				
	до 1500	от 1500 до 3000	от 3000 до 6000	от 6000 до 10000	от 10000
до 1500	0,00%	19,00%	34,00%	47,00%	52,00%
от 1500 до 3000	-16,00%	0,00%	12,00%	23,00%	28,00%
от 3000 до 6000	-25,00%	-11,00%	0,00%	10,00%	14,00%
от 6000 до 10000	-32,00%	-19,00%	-9,00%	0,00%	4,00%
от 10000	-34,00%	-22,00%	-12,00%	-4,00%	0,00%

Источник информации: Расчеты, выполненные Оценщиком

Рельеф и форма

Участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Наличие/отсутствие построек на участке

Исследование рынков недвижимости застроенных и свободных территорий городов и поселков с различной численностью населения выявило вполне определенные и устойчивые во времени соотношения стоимости земельных участков и расположенных на них улучшений.

Наличие (отсутствие) коммуникаций на участке

По результатам исследования рынка было выявлено, наличие коммуникаций - важный фактор, существенно влияющий на стоимость земельных участков. Таким образом, земельные участки, обладающие коммуникациями, имеют более высокую стоимость, чем участки, расположенные на удалении от проходящих коммуникаций.

Для определения величины корректировки, Оценщик использовал данные информационного портала Статриелт. Данные представлены ниже:

Табл. 7.15

Корректировка на наличие коммуникаций, в долях

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Необеспеченные инженерными коммуникациями		
		Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,17	1,12
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,23	1,15
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,18	1,12

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2690-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Наличия или отсутствия ограждения

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия ограждения земельных участков для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия.

Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства. Данные представлены ниже:

Корректировки на наличия или отсутствия ограждения

№ п/п	Показатель	Значение корректировки, %			
		мин. значение	макс. значение	среднее значение (Объект оценки огражден, объект-аналог не огражден)	среднее значение (Объект оценки не огражден, объект-аналог огражден)
1	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором	5,00%	7,00%	6,00%	-5,66%

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2682-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

7.7.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены загородной недвижимости

Передаваемые имущественные права на здание и земельный участок

Передаваемые права — стоимость объектов существенно различается в зависимости от того, какое право приобретает покупатель в результате сделки: собственность или право аренды (долгосрочной или краткосрочной).

Диапазоны и значения влияния данного фактора на стоимость не приводятся ввиду отсутствия корректировки по данному показателю в рамках сравнительного подхода.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты).

Условия рынка

Уторговывание

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность "торга".

Корректировка на торг определялась по данным Статриелт - Statrielt³⁶ – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка). Данные представлены ниже:

Корректировка на торг, в долях

№	Объекты	А группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,90

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/238-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2022-g/2672-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-01-2022-goda>

Расчет корректировка представлен ниже:

³⁶ А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; г. Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий

Корректировка на торг, в %

№	Объекты	А группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	-10,0%

Источник информации: Расчеты, выполненные Оценщиком

Изменение цен во времени

Дата предложения оказывает существенное влияние на стоимость, т.к. рынок недвижимости в разные промежутки времени может находиться в различных состояниях.

Анализ характеристик местоположения

Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость 1 кв. м жилой недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости характеризуется такими параметрами, как адрес расположения, территориальная зона, транспортная доступность, типичное использование окружающей застройки.

Диапазоны и значения влияния данного фактора на стоимость не приводятся ввиду отсутствия корректировки по данному показателю в рамках сравнительного подхода.

Расчет корректировки на обеспеченность земельным участком³⁷

Расчет корректировки выполняется по следующему алгоритму:

- Определяется обеспеченность земельным участком по оцениваемому объекту и объектам-аналогам:
 - отношение площади земельного участка к общей площади строений;
 - рассчитывается величина, обратная коэффициенту застройки.
- Определяется удельный показатель стоимости базового земельного участка³⁸;
- Внесение соответствующих корректировок, отражающих различия между базовым земельным участком и земельными участками, относящимися к объектам-аналогам;
- Величина корректировки будет определяться по следующей формуле:

$$\text{Кобесп.} = \text{Ooo} \times \text{CToo} - \text{Ooa} \times \text{CToa},$$

где:

Кобесп. – корректировка на обеспеченность земельным участком;

Ooo, Ooa – обеспеченность земельным участком оцениваемого объекта и объектов аналогов (площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания);

CToo, CToa – удельный показатель стоимости земельного участка оцениваемого объекта и объектов аналогов.

³⁷ <http://www.rusvs.ru/data/files/articles/20180112.pdf>

³⁸ В качестве удельного показателя стоимости 1 кв. м базового земельного участка принимается удельный показатель рыночной стоимости 1 кв. м оцениваемого земельного участка, рассчитанный в рамках настоящей оценки

Физические характеристики

Тип объекта недвижимости

Тип недвижимости оказывает существенное влияние на стоимость коммерческой недвижимости. Оцениваемые объекты согласно данным

Общая площадь

Корректировка на общую площадь вносится, если площадь Объекта оценки значительно отклоняется от площади аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от величины самих объектов, то есть для зданий, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов, ниже, чем меньших по площади зданий. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на площадь.

Корректировка на общую площадь была определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Данные представлены ниже:

Табл. 7.19

Корректировка на общую площадь, в %

Площадь кв. м Объект оценки	Объект-аналог					
	до 50	от 50 до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 800	от 800
до 50	0%	9%	20%	33%	46%	53%
от 50 до 100	-8%	0%	10%	22%	34%	40%
от 100 до 200	-17%	-9%	0%	10%	27%	27%
от 200 до 400	-25%	-18%	-9%	0%	10%	15%
от 400 до 800	-32%	-25%	-18%	-9%	0%	4%
от 800	-34%	-28%	-21%	-13%	-4%	0%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л.А, 2021 г. Расчеты Оценщика

Состояние внутренней отделки

На основании анализа рынка на величину стоимости предложения оказывает влияние состояние отделки объекта недвижимого имущества. Так стоимость объектов с отделкой выше, чем у объектов без отделки, либо требующих замены отделки.

Корректировка на отделку определялась по данным Статриелт - Statrielt³⁹ – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка). Данные представлены ниже:

Табл. 7.20

Корректировка на отделку, в долях

На внутреннюю отделку помещений и оборудование		Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки	0,69	0,82	0,74
2	Простая внутренняя отделка	-	-	1,00

³⁹ Сайт: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/238-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2022-g/2678-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

На внутреннюю отделку помещений и оборудование		Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
3	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	1,01	1,07	1,04
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 выполнены из качественных материалов: ламината, линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества				
4	Высококачественная внутренняя отделка	1,08	1,20	1,14
Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, 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)				

Источник информации: СтатРиелт". Расчеты Оценщика

Состояние отделки фасада

Корректировка на отделку определялась по данным Статриелт - Statrielt⁴⁰ – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка). 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. Данные представлены ниже:

Табл. 7.21

Корректировка на отделку фасада

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
		На наружную (внешнюю) отделку фасадов дома			
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1
2	Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом	1,02	1,08	1,05
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,05	1,17	1,11

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/238-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2022-g/2678-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

⁴⁰ Сайт: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/238-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2022-g/2678-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Наличие мебели и оборудования

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных домов на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели в хорошем состоянии не старше 5 лет.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений индивидуальных домов, аналогичных по параметрам (местоположение и транспортная доступность, тип и этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как серийную.

Материал стен

Объекты недвижимости, имеющие разную капитальность, имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях. На основании вышеизложенного в рамках отчета применялась корректировка на материал стен в соответствии с материалом ограждающих конструкций.

Корректировки на материал стен для объектов жилой недвижимости определялась на основании данных опубликованных на сайте: <https://statielt.ru>.

Корректировка на материал стен ($K_{мс}$) рассчитана по следующей формуле:

$$K_{мс} = \left(\frac{w_{ОО}^к + w_{ОО}^{дер.} \times k_{дер.}}{w_{ОА}^к + w_{ОА}^{дер.} \times k_{дер.}} - 1 \right) \times 100\%,$$

где:

$w_{ОО}^к$, $w_{ОА}^к$ – доля площадей с ограждающими конструкциями из кирпича/бетона объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

$w_{ОО}^{дер.}$, $w_{ОА}^{дер.}$ – доля площадей с ограждающими конструкциями из дерева объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

$k_{дер.}$ – коэффициент, учитывающий разницу в стоимости объекта из дерева и кирпичного объекта.

В таблице ниже приведены корректирующие коэффициенты.

Корректирующие коэффициенты на материал стен⁴¹

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно кирпичные под расшивку (частично - из легких блоков с облицовкой или оштукатуренные)			1,00
2	Монолитные здания с подвалом	Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Наличие подвала под всем зданием. Стены наружные - утепленные кирпичные или блочные и с наружной отделкой облицовочными материалами	1,00	1,06	1,03
3	Облегченные здания	Фундамент - каменный или свайно-винтовой. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,83	0,94	0,88
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) облицованные	0,66	0,83	0,74
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,47	0,73	0,59

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/238-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2022-g/2671-na-material-sten-konstruktsiyu-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Наличие/отсутствие коммуникаций

Важную роль в ценообразовании для жилой недвижимости оказывает обеспеченность площадей инженерными коммуникациями (отопление, водоснабжение, электричество, канализацию). Влияние может быть существенным

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций определялась на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт"⁴². Данные для расчета корректировки представлены в таблице ниже.

Корректировка на наличие коммуникаций (дачи, дома, таунхаусы, коттеджи), в %

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Электроснабжение	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением / по сравнению с "выделенной мощностью до 3 квт" однофазного напряжения	1,03	1,05	1,04
2	Водопровод и канализация	Подведенные к участку линии и система, устроенная в домовладении, или локальные системы (собственная скважина, очистные (канализационный колодец) (отсутствие / наличие)	0,86	0,95	0,9

⁴¹ В рамках данного Отчета Оценщик использовал среднее значение представленного диапазона

⁴² Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/238-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2022-g/2677-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
3	Горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия и система, устроенная в домовладении, или индивидуальная система горячего водоснабжения (отсутствие / наличие)	0,92	0,98	0,95
4	Газоснабжение, центральное отопление	Подведенная к участку центральная линия и система, устроенная в домовладении, обеспечивающие бесперебойное отопление и газоснабжение (отсутствие / наличие)	0,81	0,92	0,86
5	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,97	0,99	0,98

Источник информации: "Статриэлт".

7.7.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены оцениваемых объектов офисных помещений в Вологодской области

Уторговывание

Цена предложения по продаже/аренде обычно превышает фактическую цену продажи/величину арендной ставки, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости.

Табл. 7.24

Корректировка на торг для коммерческой недвижимости (продажа/аренда)⁴³

№ п/п	Класс объекта	Среднее значение по результатам опроса экспертов-оценщиков
1	Объекты свободного назначения, цена предложений	-15,00%
2	Объекты свободного назначения, арендная ставка	-14,00%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости- 2021 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (обновлено февраль 2022 г.)

Анализ характеристик местоположения

Местоположение

Анализ рынка продаж офисных помещений показал, что на стоимость подобных объектов влияют следующие факторы местоположения:

- престижность района (статус населенного пункта).

Для определения величины корректировки, Оценщик использовал данные "Справочника оценщика недвижимости- 2021 г. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфер Л.А (обновлено февраль 2022 г.)". Данные представлены ниже:

Табл. 7.25

Корректировка на местоположение, в долях (продажа)

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Матрица коэффициентов		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,61

⁴³ В рамках данного Отчета Оценщик использовал среднее значение, представленных выше диапазонов

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району

Матрица коэффициентов

	Матрица коэффициентов		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.

Типичное использование окружающей застройки

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что ближайшее окружение может существенно влиять на стоимость. Так, цена единицы площади объекта, расположенного в деловом районе, выше, чем у объекта, расположенного в промышленном квартале.

Расположение на территории комплексов, аккумулирующих постоянный приток потребителей, значительно влияет на стоимость подобного рода объектов.

Анализ физических характеристик объекта

Общая площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для зданий, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших зданий ниже, чем меньших по площади.

При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь. Информация о величине корректировки на площадь получена из данных "Справочник оценщика недвижимости- 2021 г. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфер Л.А (обновлено февраль 2022 г.)". Данные представлены ниже:

Табл. 7.26

Корректировка на площадь в долях (продажа) (города с численностью менее 500 тыс. чел.)

Площадь кв. м Объект оценки	Объект-аналог				
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,14	1,20	1,55	2,00
от 125 до 300	0,88	1,00	1,05	1,36	1,76
от 300 до 750	0,83	0,95	1,00	1,29	1,67
от 750 до 1500	0,64	0,73	0,77	1,00	1,29
от 1500	0,50	0,57	0,60	0,78	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости- 2021 г. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л.А.(обновлено февраль 2022 г.)

Табл. 7.27

Корректировка на площадь в долях (аренда) (города с численностью менее 500 тыс. чел.)

Площадь кв. м	Объект-аналог				
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,10	1,12	1,38	1,41
от 125 до 300	0,91	1,00	1,02	1,26	1,29
от 300 до 750	0,89	0,98	1,00	1,23	1,26
от 750 до 1500	0,72	0,80	0,81	1,00	1,03
от 1500	0,71	0,78	0,79	0,98	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости- 2021 г. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л.А. (обновлено февраль 2022 г.)

Расчет корректировки представлен ниже:

Табл. 7.28

Корректировка на площадь в % (продажа) (города с численностью менее 500 тыс. чел.)

Площадь кв. м	Объект-аналог				
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 125	0,00%	14,00%	20,00%	55,00%	100,00%
от 125 до 300	-12,00%	0,00%	5,00%	36,00%	76,00%
от 300 до 750	-17,00%	-5,00%	0,00%	29,00%	67,00%
от 750 до 1500	-36,00%	-27,00%	-23,00%	0,00%	29,00%
от 1500	-50,00%	-43,00%	-40,00%	-22,00%	0,00%

Источник информации: Расчеты Оценщика

Табл. 7.29

Корректировка на площадь в % (аренда) (города с численностью менее 500 тыс. чел.)

Площадь кв. м	Объект-аналог				
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 125	0,00%	10,00%	12,00%	38,00%	41,00%
от 125 до 300	-9,00%	0,00%	2,00%	26,00%	29,00%
от 300 до 750	-11,00%	-2,00%	0,00%	23,00%	26,00%
от 750 до 1500	-28,00%	-20,00%	-19,00%	0,00%	3,00%
от 1500	-29,00%	-22,00%	-21,00%	-2,00%	0,00%

Источник информации: Расчеты Оценщика

Корректировка на наличие/отсутствие отдельного входа

Корректировка получена из данных "Справочник оценщика недвижимости- 2021 г. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфер Л.А. Данные представлены ниже:

Табл. 7.30

Корректировка на наличие/отсутствие отдельного входа в долях (продажа)

Отдельный вход	Аналог	
	Присутствует	Отсутствует
Присутствует	1,00	1,08
Отсутствует	0,93	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости- 2021 г. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л.А. (обновлено февраль 2022 г.)

Табл. 7.31

Корректировка на наличие/отсутствие отдельного входа в долях (аренда)

Отдельный вход	Аналог	
Объект оценки	Присутствует	Отсутствует
Присутствует	1,00	1,06
Отсутствует	0,94	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости- 2021 г. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л.А. (обновлено февраль 2022 г.).

Расчет корректировки представлен ниже:

Табл. 7.32

Корректировка на наличие/отсутствие отдельного входа в % (продажа)

Отдельный вход	Аналог	
Объект оценки	Присутствует	Отсутствует
Присутствует	0,00%	7,53%
Отсутствует	-7,00%	0,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 7.33

Корректировка на наличие/отсутствие отдельного входа в % (аренда)

Отдельный вход	Аналог	
Объект оценки	Присутствует	Отсутствует
Присутствует	0,00%	6,38%
Отсутствует	-6,00%	0,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

Этаж расположения

Помещения, расположенные на разных этажах (уровнях) имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях. На основании вышеизложенного, в рамках настоящего Отчета применялась корректировка на распределение помещений по этажам (уровням).

Корректировка получена из данных "Справочник оценщика недвижимости- 2021 г. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфер Л.А. Данные представлены ниже:

Табл. 7.34

Корректировка на этаж расположения в долях (продажа/аренда)

Этаж расположения	Объект-аналог				
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
1 этаж		1,00	1,05	1,36	1,39
2 этаж и выше		0,95	1,00	1,29	1,33
цоколь		0,74	0,77	1,00	1,03
подвал		0,72	0,75	0,97	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости- 2021 г. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л.А. (обновлено февраль 2022 г.).

Расчет корректировки представлен ниже:

Корректировка на этаж расположения в % (продажа)

Этаж расположения Объект оценки	Объект-аналог				
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
1 этаж		0%	5%	36%	39%
2 этаж и выше		-5%	0%	29%	33%
цоколь		-26%	-23%	0%	3%
подвал		-28%	-25%	-3%	0%

Источник информации: Расчеты оценщика

Состояние отделки помещений, качество отделки помещения

Внесение корректировки на состояние/уровень отделки объекта обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым объектом недвижимости.

Корректировки на качество отделки коммерческой недвижимости определялась на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт". Данные представлены ниже:

Корректировка на состояние внутренней отделки

№ п/п Показатель	Значение корректировки на состояние отделки, %		
	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1 Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,86	0,94	0,90
2 С простой внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3 С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,08	1,05
4 С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,23	1,16
5 С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,10

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2698-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>.

Материал стен

Объекты недвижимости, имеющие разную капитальность, имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях. На основании вышеизложенного в рамках отчета применялась корректировка на материал стен в соответствии с материалом ограждающих конструкций.

Корректировки на материал стен для объектов жилой недвижимости определялась на основании данных опубликованных на сайте: <https://statrielt.ru>.

Корректировка на материал стен ($K_{мс}$) рассчитана по следующей формуле:

$$K_{мс} = \left(\frac{w_{ОО}^к + w_{ОО}^{дер.} \times k_{дер.}}{w_{ОА}^к + w_{ОА}^{дер.} \times k_{дер.}} - 1 \right) \times 100\%$$

где:

w_{OO}^k, w_{OA}^k – доля площадей с ограждающими конструкциями из кирпича/бетона объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

$w_{OO}^{дер.}, w_{OA}^{дер.}$ – доля площадей с ограждающими конструкциями из дерева объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

$k_{дер.}$ – коэффициент, учитывающий разницу в стоимости объекта из дерева и кирпичного объекта.

В таблице ниже приведены корректирующие коэффициенты.

Табл. 7.37

Корректирующие коэффициенты на материал стен⁴⁴

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные - утепленные	1,00	1,05	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,92	0,99	0,95
Смешанного типа	Фундамент - каменный. Стены - каменные из легких материалов. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,82	0,92	0,86
Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыши - деревянные	0,42	0,66	0,53

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2645-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Анализ экономических характеристик

Структура арендной ставки

Структура арендной ставки объекта недвижимости оказывает существенное влияние на стоимость, так как некоторые арендодатели не включают в величину арендной ставки дополнительные платежи, такие как коммунальные и эксплуатационные расходы.

Информация о составе типовых операционных расходов приведена в "Справочнике оценщика недвижимости - 2019, Операционные расходы для коммерческой недвижимости", под ред. Лейфера Л. А.⁴⁵

Состав типовых операционных расходов арендатора объектов офисной недвижимости представлены в таблице ниже.

⁴⁴ Так как оцениваемый объект недвижимости, расположен в многоквартирном жилом доме. Оценщик решил использовать корректировку на материал стен для стен многоквартирного жилого дома.

⁴⁵ В рамках данного Отчета Оценщик использовал данный сборник, так как считает его наиболее актуальным и достоверным на дату оценки, так как с момента издания Справочника до даты оценки в структуре арендных ставок не произошло никаких изменений.

Состав операционных расходов

Наименование коэффициента	Медиана⁴⁶	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	7,50%	6,53%	8,47%
Водоснабжение и канализация	3,00%	2,30%	3,70%
Отопление	5,00%	4,19%	5,81%
Итого коммунальные платежи:	15,50%	12,60%	18,40%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,00%	1,43%	2,57%
Интернет и средства связи	1,50%	1,18%	1,82%
Охрана и обеспечение безопасности	3,00%	2,46%	3,54%
Текущий (мелкий) ремонт	3,00%	2,32%	3,68%
Итого эксплуатационные платежи:	9,50%	7,60%	11,40%
Итого типовые операционные расходы арендатора	25,00%	21,80%	28,20%

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости - 2019, Операционные расходы для коммерческой недвижимости", под ред. Лейфера Л. А.

Назначение объекта

Фактор отражает влияние стоимости от функционального назначения объекта по состоянию на дату оценки.

⁴⁶ В рамках данного Отчета Оценщик принимал среднее значение

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости (п. 12 ФСО № 7).

Согласно п. 10 ФСО № 1, при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

При определении стоимости наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа:

- *Юридическая разрешенность*, допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.
- *Физическая возможность (осуществимость)* – возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.
- *Финансовая оправданность (выгодность)* – рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.
- *Максимальная продуктивность (эффективность)* – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

8.1. Анализ наиболее эффективного использования оцениваемых объектов №№1-3

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

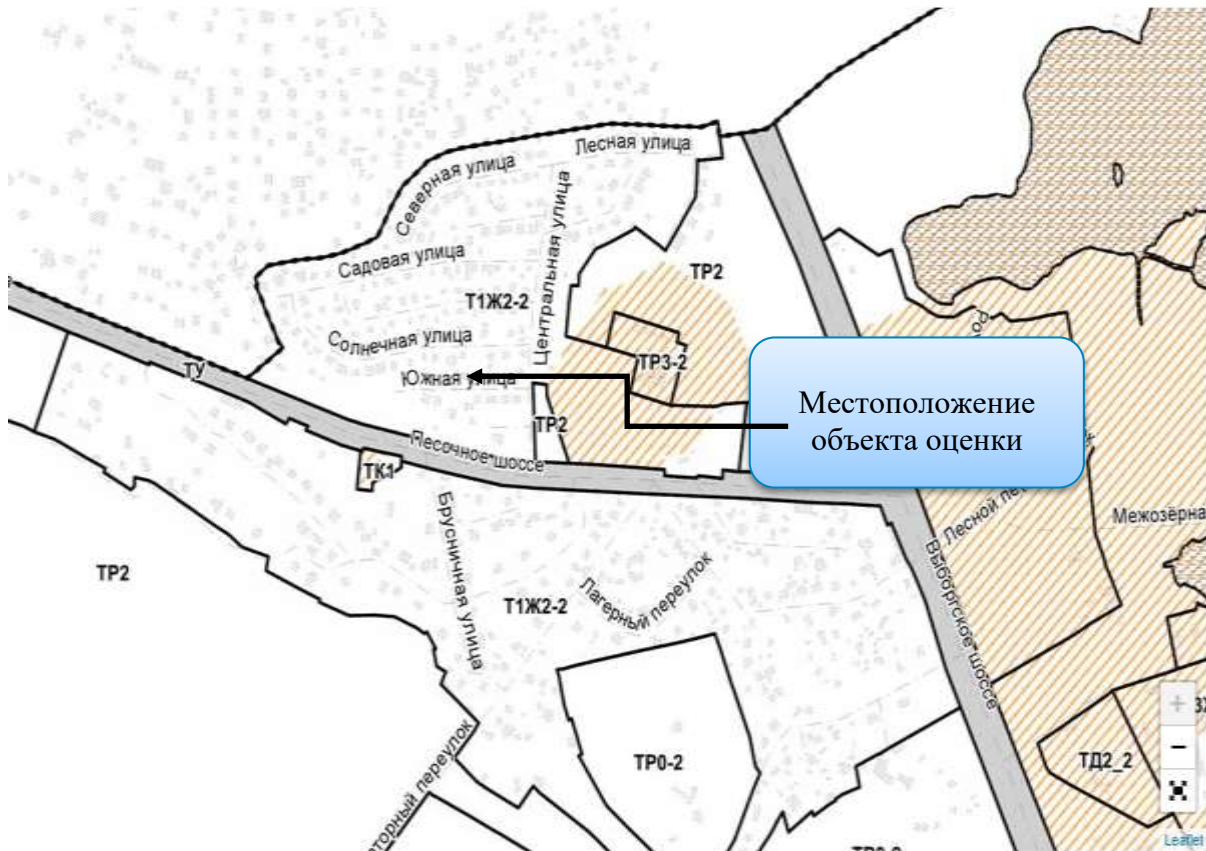
- *I этап* – анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);
- *II этап* – анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

1 ЭТАП. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с к.н.: 78:36:0013376:161 как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- "О введении в действие земельного кодекса РФ" от 25.10.2001 № 137-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 05.10.2001 № 136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

Территория расположения оцениваемого объекта согласно данным ПЗЗ Г. Санкт-Петербург (2021 г.)



Источник информации: <http://www.peterland.info/pzz/>

Условные обозначения территориального деления г. Санкт-Петербург

Т1Ж2-2 – жилая зона индивидуальных отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 квадратных метров с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

Источник информации: <http://www.peterland.info/pzz/>

Результаты анализа наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного приведены в таблице 8.1.

Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая разрешенность	<p>В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7), земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Категория земельного участка, на котором расположен оцениваемый объект, – земли населенных пунктов. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Согласно данным ПЗЗ г. Санкт-Петербург 2021 г., территория, на которой расположен оцениваемый объект, относится к жилой зоне индивидуальных отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 квадратных метров с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры. 47.</p> <p>Исходя из юридической правомочности, Оценщик пришел к выводу, что возможным вариантом использования оцениваемого земельного участка является использование его для размещения индивидуальных жилых домов</p>
Физическая возможность	<p>Рельеф участка неровный, форма прямоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения объектов жилого назначения</p>
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	<p>Земельный участок расположен в г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, вл. 5.. С точки зрения экономической целесообразности, на земельном участке возможно возведение жилого здания включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры. С точки зрения максимальной продуктивности, такой вид использования является выгодным. Район, в котором расположен объект оценки, является оптимальным для расположения жилых объектов, ввиду его локального местоположения</p>
Вывод	<p>Оценщик проанализировал существующее использование земельных участков в районе расположения объекта оценки и установил, что наиболее востребованным вариантом использования является застройка зданиями жилого назначения. Данный вариант использования физически возможен, финансово осуществим и максимально эффективен. Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка как условно незастроенного является его текущее использование для размещения объектов жилого назначения включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры</p>

Источник информации: результаты анализа, проведенного Оценщиком

2 ЭТАП. Анализ наиболее эффективного использования для земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строений;
- использование объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

На основании осмотра здания и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение об удовлетворительном состоянии объектов. В данном случае снос расположенных

⁴⁷ <http://www.peterland.info/pzz/>

на участке строений и их обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемые объекты недвижимости отвечают всем современным требованиям.

Согласно данным Выписок из ЕГРН объекты недвижимости с кадастровыми номерами 78:36:0013376:3005, 78:36:0013376:3142 представляют собой здания нежилого назначения и садового дома.

В соответствии со статьей 3 Закона № 217-ФЗ на садовом земельном участке разрешено строительство садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей. При этом в силу положений статьи 23 Закона № 217-ФЗ строительство объектов капитального строительства на садовых земельных участках допускается только в случае, если такие земельные участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства.

В дополнение к этому Законом № 217-ФЗ предусмотрена возможность признания садового дома жилым домом или жилого дома садовым в порядке, установленном главой 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47.

Так, процедура признания жилого дома садовым домом фактически имеет декларативный характер, предусматривая ее осуществление на основании заявления собственника, документов, подтверждающих право собственности на объект недвижимости, и согласия третьих лиц в случае если объект недвижимости обременен их правами.

В случае признания садового дома жилым домом в дополнение к вышеуказанным документам требуется представление заключения по обследованию технического состояния объекта, подтверждающее соответствие садового дома требованиям к надежности и безопасности, выданное членом саморегулируемой организации в области инженерных изысканий.

Вывод. Проведенный Оценщиком анализ земельного участка как условно свободного и земельного участка с расположенным улучшением позволяет утверждать, что наиболее эффективным использованием рассматриваемого земельного участка является использование под размещение объектов жилого назначения включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

8.2. Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта №4

Оцениваемое помещение расположено на первом многоквартирного жилого здания, что является наиболее эффективным использованием нежилых помещений в данном здании.

Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта недвижимого имущества, является его текущая эксплуатация (функциональное назначение), в качестве помещения офисного назначения (помещения свободного назначения).

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

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

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

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

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

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

Учитывая выше изложенное, Оценщик решил не применять затратный подход к оценке стоимости объектов недвижимого имущества.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

1. выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

2. скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;

3. согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости Вологодской области, и загородной недвижимости г. Санкт-Петербург.

Учитывая, что рынок подобных объектов недвижимости в Вологодской области и г. Санкт-Петербург достаточно хорошо развит, в том числе с точки зрения информационного обеспечения, Оценщик имеет возможность применить сравнительный подход к оценке объектов недвижимости. Оценщик полагает, что сравнительный подход наиболее объективно отражает рыночную стоимость объектов оценки.

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

1. установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

2. исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

3. определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

4. осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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

Учитывая внешние факторы, сложившиеся на дату оценки (политические, военные, макроэкономические) общедоступная информация и методический инструментарий по независимым от Оценщика объективным причинам не позволяет достоверно спрогнозировать ключевые показатели стоимости в рамках доходного подхода (недозагрузка, ставка капитализации).

На основании выше изложенного, Оценщик решил применять доходный подход справочно к оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с к.н.: 35:18:0401012:2232.

Подробный расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов приведен разделе 11 Отчета
Подробное описание выбора подхода и метода оценки приведено далее.

9.1. Определение стоимости сравнительным подходом

Обоснование выбора подхода

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

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

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений по продаже аналогичных объектов недвижимости, Оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости объектов недвижимого имущества.

9.1.1. Обоснование выбора метода оценки при оценке загородной недвижимости в г. Санкт-Петербург и коммерческой недвижимости Вологодской области

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

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

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

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

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

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с применением количественных корректировок.

9.1.2. Обоснование выбора метода оценки при оценке земельных участков

Методология оценки земельных участков изложена в Распоряжении Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р и Распоряжении Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р. Краткое описание методов оценки земельных участков приведено ниже.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единичному объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единичному объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единичного объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

В связи с достаточным количеством предложений по продаже земельных участков, при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж с применением количественных корректировок.

9.1.3. Последовательность определения стоимости

В рамках сравнительного подхода методом сравнительного анализа продаж, расчет стоимости выполняется по следующему алгоритму:

- Выбирается единица сравнения и проводится сравнительный анализ оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- Подбор объектов-аналогов для проведения расчетов, а также обоснование использования в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов.
- Корректируется значение единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и объекта-аналога по каждому элементу сравнения.
- Согласовываются результаты скорректированных значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Определяется рыночная стоимость оцениваемого объекта в рамках метода сравнительного анализа продаж.

- После определения рыночной стоимости объектов загородной недвижимости (объекты оценки №2, №3) оценщик учитывает затраты на перевод нежилого здания с к.н.: 78:36:0013376:3005 и садового дома с к.н.: 78:36:0013376:3142 в статус жилого дома *

**Примечание. Процедура согласования включает в себя:*

Перед предоставлением государственной услуги заявителям следует обратиться к индивидуальным предпринимателям или юридическим лицам, являющимся членами саморегулируемой организации в области инженерных изысканий (в случае признания садового дома жилым домом) для оформления в установленном порядке заключения по обследованию технического состояния объекта, подтверждающего соответствие садового дома требованиям к надежности и безопасности, установленным частью 2 статьи 5, статьями 7, 8 и 10 Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

- *Обращается в Администрацию.*
- *Подает заявление о признании садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом по форме и комплект обязательных к представлению документов.*
- *Получает решения Администрации о признании (отказе в признании) садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом (решение).*

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки⁴⁸.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная корректировка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Вносимые корректировки учитывают принцип вклада. *Принцип вклада устанавливает соотношение между затратами и стоимостью. В соответствии с принципом вклада затраты, направленные на создание дополнительных элементов улучшений, не всегда равны вкладу этих элементов в рыночную стоимость. Возможны три варианта соотношения затрат: затраты меньше вклада, затраты равны вкладу и затраты больше вклада.*

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику объектов недвижимости, а также доступность информации для определения стоимости оцениваемого имущества методом сравнительного анализа продаж

⁴⁸ "Экономика недвижимости": Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

(предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и оцениваемого имущества.

Согласно обычаям делового оборота, на рынке рекреационной недвижимости и земельных участков измерение стоимости, производится в рублях за 1 кв. м, для машино - мест в качестве единицы сравнения принято 1 машино-место в связи с чем, Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Согласно п. 22в ФСО № 7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их подбора для проведения расчетов, а также использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано.

Подбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из следующих источников: <https://cian.ru/>, <https://multilisting.su/>, <https://www.avito.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://www.farpost.ru/> и др.

Результаты вышеизложенного представлены в таблицах в разделе 11 Отчета, где отражен объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах, а именно, характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление оцениваемых объектов и объектов-аналогов. Информация в объявлениях уточнялась на основании изучения открытых источников, в том числе Интернет ресурсов, а так же по результатам телефонного интервьюирования представителей собственника.

В расчетах оценщиком использовалась только часть доступных оценщику объектов-аналогов, приведенных в разделе 7 "Анализ рынка объектов недвижимости, ценообразующих факторов, внешних факторов, влияющих на стоимость", т.к. рассматриваемые объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с объектом оценки и их использование привело бы к значительной погрешности при расчете в рамках сравнительного подхода из-за применения значительных стоимостных корректировок

В процессе реализации метода сравнительного подхода Оценщиком были выделены элементы сравнения, влияющие на стоимость оцениваемой недвижимости. Элементы сравнения (ценообразующие факторы) и их влияние описаны в разделе 7.7 Отчета.

Элементы сравнения, по которым имеются различия между объектами недвижимого имущества и объектами-аналогами, корректируются в соответствии с корректирующими коэффициентами, приведенными в разделе 7.7 настоящего Отчета.

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от совокупной корректировки по абсолютной величине введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу. Для выведения данной формулы Оценщиком были определены следующие параметры:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок по каждой группе элементов сравнения);

- коэффициент соответствия Объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки по каждой группе элементов сравнения);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенная величина стоимости.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилась меньшая величина поправок по абсолютной величине. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

На основе изложенного вышеупомянутая формула имеет следующий вид:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}|)}{1/(|S_1|) + 1/(|S_2|) + \dots + 1/(|S_n|)}$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_{1..n} – сумма абсолютных значений корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

S₂ – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;

1/S_n – коэффициент соответствия n-го аналога Объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости

Подробный расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода приведен в разделе 11 Отчета.

9.2. Определение стоимости доходным подходом (справочно)

Обоснование выбора подхода

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

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

Доходы от аренды являются основой для применения доходного подхода. Рынок аренды является наиболее динамичным, более открытым и богатым с информационной точки зрения. Рынок аренды аналогичных объектов хорошо развит, что позволяет применить доходный подход.

Обоснование выбора метода оценки

В рамках доходного подхода выделяют три основных метода: метод капитализации доходов, метод дисконтирования денежных потоков или метод капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

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

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

Так как Объект оценки представляет собой недвижимость, которая может генерировать равномерный денежный поток, и ее фактическое назначение и использование соответствуют наиболее эффективному использованию, Оценщик считает целесообразным применение метода прямой капитализации.

Последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода

Метод капитализации переводит годовой доход в стоимость (V) путем деления чистого операционного дохода (ЧОД) (обычно за год) на соответствующий коэффициент капитализации (R), определенный Оценщиком:

$$V = \text{ЧОД} / R.$$

где:

V – стоимость объекта;

ЧОД – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

Понятие ЧОД представляет собой рассчитанную устойчивую величину ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета операционных расходов и резервов на замещение.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- определение потенциального валового дохода от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы (ПВД):
 - определение арендопригодной площади;
 - определение среднерыночной арендной ставки;
- определение действительного валового дохода (ДВД) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы;
- определение чистого операционного дохода (ЧОД) посредством вычитания из ДВД операционных расходов и резерва на замещение недвижимости;
- расчет ставки капитализации;
- определение стоимости объекта недвижимости путем деления годового чистого операционного дохода на ставку капитализации.

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости

Подробный расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода приведен в разделе 11 Отчета.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Согласно п. 25 ФСО № 1, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

Основываясь на результатах только сравнительного подхода, Оценщик получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объектов оценки с учетом их количественного и качественного значения.

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия Объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую практику цен предложений на рынке недвижимости.

Применение метода сравнения продаж затруднено из-за того, что на рынке присутствуют только цены предложений, сведения о ценах сделок недоступны, что снижает точность расчетов.

В рамках выполнения настоящей оценки при расчете рыночной стоимости объектов загородной и коммерческой недвижимости Оценщик применял только сравнительный подход. Удельный вес сравнительного подхода принят равным **100%**.

Согласование результатов расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов

№ согласно ТЗ	Тип объекта недвижимости	Адрес расположения	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС
1	Земельный участок	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5, литера А	78:36:0013376:161	1 294 +/- 12	9 276 686 ⁴⁹	Не применялся	Не применялся
2	Нежилое здание (основное строение)	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5	78:36:0013376:3005	325,6	8 208 936	Не применялся	Не применялся
3	Нежилое здание (садовый дом для сезонного проживания)	Санкт-Петербург, посёлок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5, Литера А	78:36:0013376:3142	54,7	1 037 271	Не применялся	Не применялся
4	Нежилое помещение	Вологодская область, р-н Чагодощенский, рп. Сазоново, ул. Советская, д 21	35:18:0401012:2232	142,5	1 338 492	Применялся справочно	Не применялся

Источник информации: расчеты Оценщика

⁴⁹ Согласно Федеральному закону от 20 августа 2004 г. № 109-ФЗ: "О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации", в пункт 2 статьи 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС.

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет:

19 861 385 руб.

(Девятнадцать миллионов восемьсот шестьдесят одна тысяча триста восемьдесят пять) руб.

Итоговая величина рыночной стоимости каждого объекта оценки, представлена в таблице ниже.

Табл. 10.2

Итоговая величина стоимости оцениваемых объектов

№	Наименование	Адрес расположения	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС (20%)	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС (20%)
1	Земельный участок	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5, литера А	78:36:0013376:161	1 294	9 276 686 ⁵⁰	9 276 686
2	Нежилое здание (основное строение)	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5	78:36:0013376:3005	325,6	8 208 936	6 840 780
3	Нежилое здание (садовый дом для сезонного проживания)	Санкт-Петербург, посёлок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5, Литера А	78:36:0013376:3142	54,7	1 037 271	864 393
4	Нежилое помещение	Вологодская область, р-н Чагодощенский, рп Сазоново, ул. Советская, д 21	35:18:0401012:2232	142,5	1 338 492	1 115 410
Итого					19 861 385	18 097 269

Источник информации: расчеты Оценщика

⁵⁰ Согласно Федеральному закону от 20 августа 2004 г. № 109-ФЗ: "О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации", в пункт 2 статьи 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС.

11. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

11.1. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости №№1-3 (согласно заданию на оценку) в рамках сравнительного подхода

Обоснование выбора подхода и метода, а также последовательность реализации метода приведены в разделе 9.1 Отчета. Перечень имущества, входящего в состав объекта оценки представлен в таблице ниже:

Табл. 11.1

Перечень имущества, входящего в состав объекта оценки

№№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м
1	Земельный участок	78:36:0013376:161	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5, литера А	1 294 +/- 12
2	Нежилое здание (основное строение)	78:3:0013376:3005	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5	325,6
3	Нежилое здание (садовый дом для сезонного проживания)	78:36:0013376:3142	Санкт-Петербург, посёлок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5, Литера А	54,7

Источник информации: Приложение № 1 к Договору № 2022-3269/116 от 14 марта 2022 г.

11.1.1. Обоснование выбора элементов сравнения для оценки земельного участка с к.н.: 78:36:0013376:161

В процессе реализации метода, Оценщик выделил элементы сравнения для земельного участка, представленные в таблице ниже.

Табл. 11.2

Элементы сравнения для земельного участка в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Характеристики
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	
Категория земельного участка	
Вид разрешенного использования	
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условие времени продажи (даты предложения)	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
	Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики местоположения	Регион
	Район
	Адрес местоположения
	Типичное использование окружающей застройки
Физические характеристики объекта	Качество подъездных путей
	Тип недвижимости
	Общая площадь
	Рельеф
	Форма
	Наличие построек
	Наличие ограждения
Коммуникации	

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Описание принципа подбора объектов-аналогов с приведением используемых ресурсов приведено в разделе 9.1 Отчета.

Правила отбора аналогов для проведения расчета

Принимая во внимание характеристики оцениваемого объекта, а также данные, представленные в анализе рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- местоположение - г. Санкт-Петербург, Ленинградская область;
- тип объекта недвижимости - земельный участок;
- категория/вид разрешенного использования - земли населенных пунктов под ведение гражданами садоводства, индивидуальное жилое строительство.

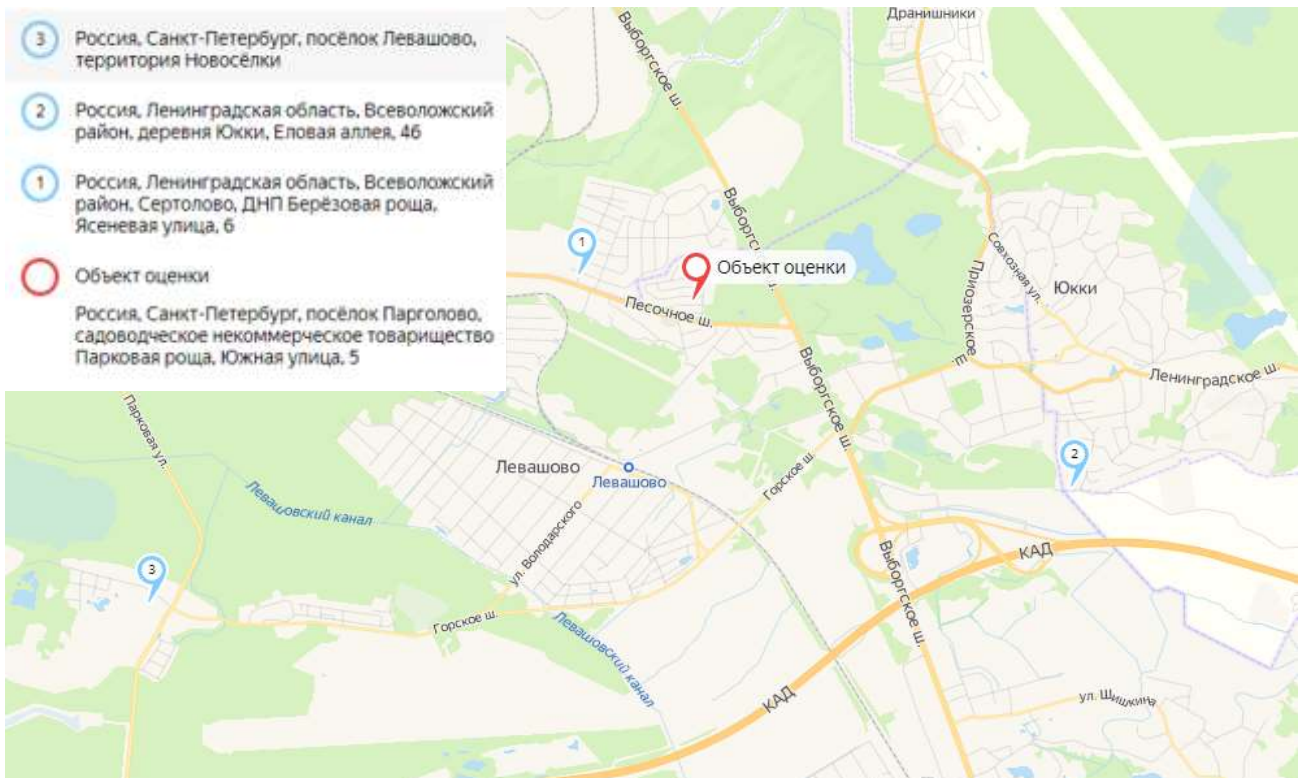
Репрезентативная выборка объектов-аналогов, используемых при определении рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Характеристики сравнения	Единица сравнения	Оцениваемый земельный участок	Объекты-аналоги		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые имущественные права на земельный участок		Собственность, № 78:36:0013376:161-78/011/2021-9 от 08.09.2021	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Категория земель		Земли населённых пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования		Для садоводства	Для организации дачного некоммерческого партнерства	Для индивидуальной жилой застройки	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Кадастровый номер		78:36:0013376:161	47:08:0103002:198	47:07:0410019:79	78:36:0013401:3567
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
Характеристики местоположения	Регион	Санкт-Петербург	Ленинградская область	Ленинградская область	Санкт-Петербург
	Адрес	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5, литера А	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, массив "Березовая Роща", ДНП "Березовая Роща", ул. Ясенева, уч. № 6	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Юкковское сельское поселение, дер. Юкки, Еловая аллея, уч. №44.	Санкт-Петербург, поселок Левашово, Новоселки
	Район	Выборгский	Всеволожский	Всеволожский	Выборгский
	Шоссе	Песочное шоссе, Выборгское шоссе	Выборгское шоссе, Песочное шоссе	Выборгское шоссе	Выборгское шоссе
	Удаленность от КАД, км	3 км	3,3	3,4	3,5
	Качество подъездных путей	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка
	Наличие лесного массива/водоема	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует

Характеристики сравнения	Единица сравнения	Оцениваемый земельный участок	Объекты-аналоги		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Типичное использование окружающей застройки	Объекты жилой загородной постройки	Жилая загородная застройка	Жилая загородная застройка	Жилая загородная застройка
	Тип недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
	Общая площадь, кв. м	1 294,00	1 200,00	754,00	600,00
	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
Физические характеристики	Форма	Пригодная для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию	Пригодная для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию	Пригодная для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию	Пригодная для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию
	Наличие построек	Условно свободный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Наличие ограждения	Условно свободный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Коммуникации	Условно свободный	газ, электричество	электричество	электричество
Стоимостные характеристики	Цена предложения земельного участка, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС)	-	12 000 000	6 400 000	5 100 000
	Стоимость 1 кв. м объекта, руб./кв. м. (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС)	-	10 000	8 488	8 500
Источники	Источник информации	-	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_2345148159	https://spb.afy.ru/vsevolozhskiy-rayon-yukki-269137/kupit-uchastok/203024247	https://realty.yandex.ru/offer/6504772235105756001/
	Контактный телефон	-	Конт. тел.: + 7 911 123-23-75	Конт. тел.: + 7 921 561-21-73	Конт. тел.: + 7 901 922-13-09

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком. Количественные и качественные характеристики по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, и от приложенных к Отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщик проводил телефонные переговоры с представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

Месторасположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов на карте г. Санкт-Петербурга



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

В таблице ниже представлен перечень элементов сравнения, по которым имеются различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами.

Табл. 11.4

Элементы сравнения, по которым имеются различия между земельным участком и объектами-аналогами

Группы элементов сравнения	Характеристики
Условие времени продажи (даты предложения)	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Физические характеристики объекта	Коммуникации

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Примечание:

- Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка не вводится, поскольку в соответствии с генеральным планом землепользования и застройки, а также градостроительным регламентом, зоны, в которых расположены объекты-аналоги, предназначены для строительства жилых домов, а также в связи с введением нового правового регулирования в сфере садоводства и огородничества Законом № 217-ФЗ установлены переходные положения, согласно которым такие виды разрешенного использования земельных участков, как "садовый земельный участок", "для садоводства", "для ведения садоводства", "дачный земельный участок", "для ведения дачного хозяйства" и "для дачного строительства", содержащиеся в ЕГРН и (или) указанные в правоустанавливающих или иных документах, считаются равнозначными.

- Оцениваемый объект расположен в г. Санкт-Петербург, объекты аналоги №1, №2 расположены в Ленинградской области. Учитывая выше изложенное, объекты, имеют одну территориальную принадлежность, но относятся к разным субъектам. В результате проведенного анализа Оценщиком не выявлено факторов, влияющих на удельный показатель стоимости. Внесение корректировок не требуется.

Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

Описание корректировки приведено в разделе 7.7.1 данного Отчета. Оценщиком было принято среднее значение скидки на торг в размере: (-6,00%).

Корректировка на общую площадь

Алгоритм расчета корректировки приведен в разделе 7.7.1 Отчета. Оцениваемый объект и объекты аналоги входят в один диапазон (до 1 500 кв. м). Таким образом, внесение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие коммуникаций

Наличие/отсутствие коммуникаций, обеспечивающих водоснабжение, электричество, канализацию, возможность газификации, наличие объектов инфраструктуры, перспектива организации охраны – все это увеличивает стоимость земли.

Алгоритм расчета корректировки приведен в разделе 7.7.1 Отчета. Внесение корректировок приведено в таблице ниже.

Табл. 11.5

Корректировка наличие коммуникаций

Группы элементов сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Коммуникации	Условно свободный	газ, электричество	электричество	электричество
Корректировка	-	-22,36%	-10,71%	-10,71%

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

Алгоритм внесения весовых коэффициентов подробно описан в разделе 9.1 Отчета.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости приведен в таблице далее.

Расчет рыночной стоимости земельного участка общей в рамках сравнительного подхода

Характеристики сравнения	Единица сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения	[руб./кв. м, право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС]	-	10 000,00	8 488,00	8 500,00
Передаваемые имущественные права на земельный участок	-	Собственность, № 78:36:0013376:161- 78/011/2021-9 от 08.09.2021	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	[руб./кв. м, право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС]	-	10 000,00	8 488,00	8 500,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	[руб./кв. м, право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС]	-	10 000,00	8 488,00	8 500,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	[руб./кв. м, право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС]	-	10 000,00	8 488,00	8 500,00
Категория земель	-	Земли населённых пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	[руб./кв. м, право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС]	-	10 000,00	8 488,00	8 500,00
Вид разрешенного использования	-	Для садоводства	Для организации дачного некоммерческого партнерства	Для индивидуальной жилой застройки	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	[руб./кв. м, право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС]	-	10 000,00	8 488,00	8 500,00
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторговывание	[%]	-	-6,00%	-6,00%	-6,00%

Характеристики сравнения	Единица сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена	[руб./кв. м, право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС]	-	9 400,00	7 978,72	7 990,00
Изменение цен во времени (дата предложения)	-	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	[руб./кв. м, право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС]	-	9 400,00	7 978,72	7 990,00
Регион	-	Санкт-Петербург	Ленинградская область	Ленинградская область	Санкт-Петербург
Адрес	-	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5, литера А	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, массив "Березовая Роща", ДНП "Березовая Роща", ул. Ясенева, уч. № 6	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Юкковское сельское поселение, дер. Юрки, Еловая аллея, уч. №44.	Санкт-Петербург, поселок Левашово, Новоселки
Район	-	Выборгский	Всеволожский	Всеволожский	Выборгский
Удаленность от КАД, км	-	3 км	3,3	3,4	3,5
Качество подъездных путей	-	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	[руб./кв. м, право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС]	-	9 400,00	7 978,72	7 990,00
Наличие лесного массива/водоема	-	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	[руб./кв. м, право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС]	-	9 400,00	7 978,72	7 990,00
Типичное использование окружающей застройки	-	Объекты жилой загородной постройки	Жилая загородная застройка	Жилая загородная застройка	Жилая загородная застройка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	[руб./кв. м, право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС]	-	9 400,00	7 978,72	7 990,00
Тип недвижимости	-	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок

Характеристики сравнения	Единица сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	[руб./кв. м, право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС]	-	9 400,00	7 978,72	7 990,00
Общая площадь, кв. м	-	1 294,00	1 200,00	754,00	600,00
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	[руб./кв. м, право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС]	-	9 400,00	7 978,72	7 990,00
Рельеф	-	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	[руб./кв. м, право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС]	-	9 400,00	7 978,72	7 990,00
Форма	-	Пригодная для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию	Пригодная для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию	Пригодная для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию	Пригодная для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	[руб./кв. м, право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС]	-	9 400,00	7 978,72	7 990,00
Наличие построек	-	Условно свободный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	[руб./кв. м, право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС]	-	9 400,00	7 978,72	7 990,00
Наличие ограждения	-	Условно свободный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	[руб./кв. м, право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС]	-	9 400,00	7 978,72	7 990,00
Коммуникации	-	Условно свободный	газ, электричество	электричество	электричество
Корректировка	[%]	-	-22,36%	-10,71%	-10,71%
Скорректированная цена	[руб./кв. м, право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС]	-	7 298,16	7 124,20	7 134,27

Характеристики сравнения	Единица сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	28%	17%	17%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	3,57	5,88	5,88
Весовой коэффициент	[%]	-	23,29%	38,36%	38,36%
Удельный показатель стоимости	[руб./кв. м, право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС]	-	1 699,74	2 732,84	2 736,71
Скорректированная цена	[руб./кв. м, право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС]	7 169			
Рыночная стоимость права собственности земельного участка, рассчитанная в рамках метода сравнения анализа продаж (предложений)	[руб./кв. м, право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС]	9 276 686			

Источник информации: расчеты Оценщика

11.1.2. Обоснование выбора элементов сравнения для объектов загородной недвижимости (улучшения земельного участка)

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

В процессе реализации метода сравнения продаж Оценщиком были выделены следующие элементы сравнения.

Табл. 11.7

Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода для загородной недвижимости

Группы элементов сравнения	Единица измерения
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на улучшения
	Передаваемые имущественные права на земельный участок
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики местоположения	Адрес расположения
	Район
	Территориальная зона
	Типичное использование окружающей застройки
	Тип недвижимости
Физические характеристики	Общая площадь объекта, кв. м
	Общая площадь земельного участка, кв. м
	Благоустройство участка
	Состояние наружной (внешней) отделки фасада дома
	Состояние внутренней отделки помещений и оборудования
	Материал стен здания
	Наличие/отсутствие мебели
Коммуникации	
Экономические характеристики	Назначение объекта

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Описание принципа подбора объектов-аналогов с приведением используемых ресурсов приведено в разделе 9.1 Отчета.

Правила отбора аналогов для проведения расчета

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

- назначение объекта – объекты загородной недвижимости жилого назначения;
- местоположение – г. Санкт-Петербург;
- удаленность от КАД – до 5 км;

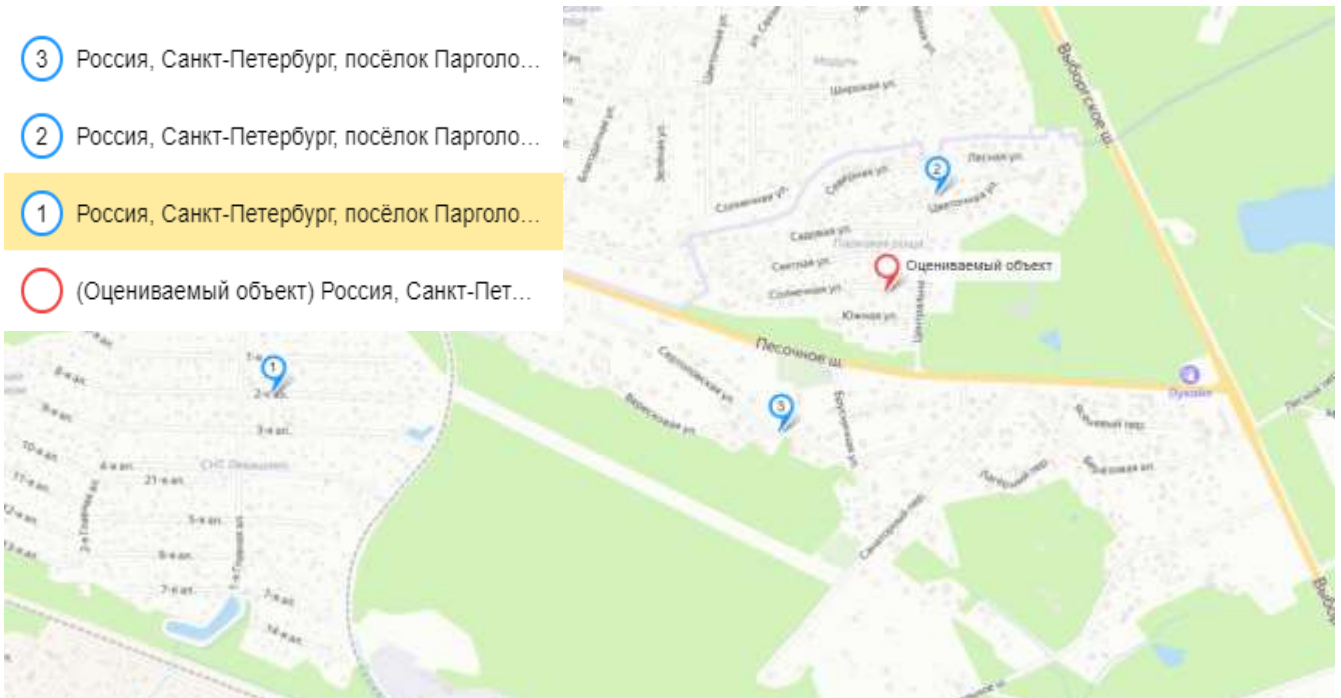
Репрезентативная выборка объектов-аналогов (улучшения+ земельный участок)

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права на улучшения		Собственность, № 78:36:0013376:3005-78/011/2021-9 от 08.09.2021	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Передаваемые имущественные права на земельный участок		Собственность, № 78:36:0013376:161-78/011/2021-9 от 08.09.2021	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
	Статус населенного пункта	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург
	Район	Осиновая Роща	Выборгский	Выборгский	Выборгский
	Ближайшее шоссе	Песочное	Выборгское	Песочное	Песочное
	Удаленность от КАД, км.	3,1	6,1	3,2	3,4
Характеристики месторасположения объекта	Адрес местоположения	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство «Парковая Роща», Южная улица, дом 5	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, мкр. Парголово, Левашово СНТ, аллея 2-я	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Цветочная улица, дом 2	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, мкр. Парголово, Сертоловская ул.
	Типичное использование окружающей застройки	Объекты индивидуального жилищного строительства, дачные хозяйства, незастроенные поля, лесные массивы и водоемы	Объекты индивидуального жилищного строительства, дачные хозяйства, незастроенные поля, лесные массивы и водоемы	Объекты индивидуального жилищного строительства, дачные хозяйства, незастроенные поля, лесные массивы и водоемы	Объекты индивидуального жилищного строительства, дачные хозяйства, незастроенные поля, лесные массивы и водоемы
Физические характеристики	Тип недвижимости	Здание	Коттедж	Коттедж	Коттедж
	Общая площадь земельного участка, относящегося к объекту недвижимости, кв.м	1 294,00	908,00	1 329,00	1 300,00
	Общая площадь улучшений, кв. м	380,30	260,00	312,00	280,00

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Материал стен		Площадь кирпичных зданий 325,6 кв. м, площадь деревянных зданий 54,7 кв. м	Площадь кирпичных зданий 220,0 кв. м, площадь деревянных зданий 40,0 кв. м	Кирпичные	Кирпичные
Состояние отделки		Площадь без отделки 325,6 кв. м, площадь с простой отделкой 54,7 кв. м	Площадь с улучшенной отделкой 220,0 кв. м, площадь с простой отделкой 40,0 кв. м	Улучшенная (повышенная)	Улучшенная (повышенная)
Состояние отделки фасада		Простая	Простая	Простая	Требуется небольшого ремонта
Наличие мебели и оборудования		Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Наличие (отсутствие) коммуникаций		Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, газ	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ
Уникальные видовые характеристики		Объект расположен в окружении лесного массива, в шаговой доступности имеются водоемы	Объект расположен в окружении лесного массива, в шаговой доступности имеются водоемы	Объект расположен в окружении лесного массива, в шаговой доступности имеются водоемы	Объект расположен в окружении лесного массива, в шаговой доступности имеются водоемы
Экономические характеристики	Назначение объекта	Нежилое здание. Садовый дом.	Жилое	Жилое	Жилое
Стоимостные характеристики	Цена предложения с учетом стоимости земельного участка, руб. (с учетом НДС)	-	18 000 000	27 000 000	23 500 000
	Цена предложения с учетом стоимости земельного участка, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	69 231	86 538	83 929
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://spb.cian.ru/sale/suburban/269121911/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/267566843/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/262745730/
	Контактные данные	-	Конт. тел.: +7 981 188-91-39	Конт. тел.: +7 981 179-44-53	Конт. тел.: +7 931 009-54-35

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком. Количественные и качественные характеристики по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, и от приложенных к Отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщик проводил телефонные переговоры с представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

Месторасположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Санкт-Петербурга



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

В таблице ниже представлен перечень элементов сравнения, по которым имеются различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами.

Табл. 11.9

Элементы сравнения, по которым имеются различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами

Группы элементов сравнения	Единица измерения
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
	Обеспеченность земельным участком
Физические характеристики	Состояние внутренней отделки помещений и оборудования
	Состояние отделки фасада
	Материал стен здания

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Примечание:

- В рамках настоящего Отчета, корректировка на назначение не вводилась. Данная корректировка учтена в затратах на перевод объектов в жилое назначение.

Далее приведено описание корректировок, используемых в расчетах.

Условия рынка

Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

Описание корректировки приведено в разделе 7.7.2 Отчета. Учитывая текущую ситуацию на рынке загородной недвижимости г. Санкт-Петербург, Оценщиком было принято среднее значение скидки на торг для индивидуального жилого дома или дачи вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком в размере: (-10%).

Корректировка на обеспеченность земельным участком

Описание и алгоритм расчета корректировки приведен в разделе 7.7.2 данного Отчета. Расчет корректировки приведен в таблице ниже.

Табл. 11.10

Корректировка на обеспеченность земельным участком

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания	[в долях]	3,40	3,49	4,26	4,64
Рыночная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС)	[руб./кв. м]	7 169 ⁵¹	7 169	7 169	7 169
Площадь земельного участка	[кв. м]	1 294,00	908,00	1 329,00	1 300,00
Корректировка*	[%]	0,00%	0,00	0,00	0,00
Скорректированная величина рыночной стоимости права собственности земельного участка (право собственности НДС не облагается)	[руб./кв. м]	7 169	7 169	7 169	7 169
Корректировка на избыточную/недостающую площадь земельного участка	[руб./кв. м]	-	-643,28	-6 144,11	-8 891,57

Источник информации: расчеты Оценщика

Физические характеристики

Общая площадь

Описание и алгоритм расчета корректировки приведено в разделе 7.7.2 данного Отчета. Расчет корректировки приведен в таблице ниже.

Табл. 11.11

Корректировка на общую площадь

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Общая площадь объекта	380,30	260,00	312,00	280,00
Условное обозначение	от 200 до 400	от 200 до 400	от 200 до 400	от 200 до 400
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

Состояние внутренней отделки помещений и оборудования

Описание и алгоритм расчета корректировки приведено в разделе 7.7.2 данного Отчета. Расчет корректировки приведен в таблице ниже.

Табл. 11.12

Корректировка на состояние отделки

Наименование показателя	Поправочный коэффициент	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Площадь общая, кв. м	-	380,30	260,00	312,00	280,00
площадь без отделки, кв. м	-	325,60	0,00	0,00	0,00
площадь с улучшенной отделкой, кв. м	-	0,00	220,00	312,00	280,00
площадь с простой отделкой, кв. м	-	54,70	40,00	0,00	0,00
площадь без отделки, в долях	-	0,856	0,000	0,000	0,000

⁵¹ 7 683 (руб./кв. м). Расчет представлен ниже в табл.11.7 данного Отчета.

Наименование показателя	Поправочный коэффициент	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	
площадь с улучшенной отделкой, в долях		0,000		0,846	1,000	1,000
площадь с простой отделкой, в долях		0,144		0,154	0,000	0,000
площадь без отделки, в долях	0,74	0,6336		0,0000	0,0000	0,0000
площадь с улучшенной отделкой, в долях	1,04	0,0000		0,8800	1,0400	1,0400
площадь с простой отделкой, в долях	1,00	0,1438		0,1538	0,0000	0,0000
Итого		0,7774		1,0338	1,0400	1,0400
Корректировка на состав площадей		-	-24,81%	-25,25%	-25,25%	

Источник информации: расчеты Оценщика

Состояние отделки фасада

Описание и алгоритм расчета корректировки приведено в разделе 7.7.2 данного Отчета. Расчет корректировки приведен в таблице ниже. Так как объект-аналог требует частичного ремонта фасада, Оценщик использовал минимальное значение представленного диапазона. Расчет корректировки приведен в таблице ниже.

Табл. 11.13

Корректировка на отделку фасада

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Общая площадь объекта	Простая	Простая	Простая	Требуется небольшого ремонта
Коэффициент	1,02	1,02	1,02	1,02
Корректировка	-	0,00%	0,00%	2,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

На материал стен

Описание и алгоритм расчета корректировок приведено в разделе 7.7.2 данного Отчета. Расчет корректировок приведен в таблице далее.

Табл. 11.14

Корректировки на материал стен

Наименование показателя	Поправочный коэффициент	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	
Площадь общая, кв. м	-	380,30		260,00	312,00	280,00
площадь кирпичного здания, кв. м	-	325,60		220,00	312,00	280,00
площадь деревянного здания, кв. м	-	54,70		40,00	0,00	0,00
площадь кирпичного здания, в долях		0,8562		0,846	1,00	1,000
площадь деревянного здания, в долях		0,1438		0,15	0,00	0,00
площадь кирпичного здания, в долях	1,00	0,8562		0,8462	1,0000	1,0000
площадь деревянного здания, в долях	0,74	0,1064		0,1138	0,0000	0,0000
Итого		0,9626		0,9600	1,0000	1,0000
Корректировка на состав площадей		-	0,27%	-3,74%	-3,74%	

Источник информации: расчеты Оценщика

Расчет стоимости оформления в установленном порядке заключения по обследованию технического состояния объекта, подтверждающего соответствие садового дома требованиям к надежности и безопасности, установленным частью 2 статьи 5, статьями 7, 8 и 10 Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Стоимость определялась Оценщиком на основании открытых данных. Данные представлены ниже:

Расчет стоимости оформления в установленном порядке заключения по обследованию технического состояния объекта

Услуги	Источник/контактная информация	Стоимость руб. с учетом НДС
Технический план от 14-15 тысяч, свыше 200 кв. м за объект. Межевой план от 13 тысячи, в зависимости от конфигурации зем. Участка, его площади. Выезд инженера дополнительно 2500 руб.	Сайт: https://www.geomng.com/price/ ; Конт. тел.: +7(812) 924-91-33	30 000,00
Технический план от 14 тысяч, 300-350 кв. м за объект. Межевой план от 10 тысячи, в зависимости от конфигурации зем. участка, его площади. Выезд инженера бесплатно до 10 км от КАД	Сайт: https://akr-spb.ru/price/ .Телефон: +7 (812) 903-74-05	24 000,00
Итого среднее значение		27 000,00

Источник информации: расчеты Оценщика

Внесение весовых коэффициентов

Алгоритм внесения весовых коэффициентов подробно описан в разделе 9.1 Отчета.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости приведен в таблице далее.

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости (земельный участок +улучшения) в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения единого объекта руб. (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	69 231	86 538	83 929
Передаваемые имущественные права на улучшения	-	Собственность, № 78:36:0013376:3005-78/011/2021-9 от 08.09.2021	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	69 231	86 538	83 929
Передаваемые имущественные права на земельный участок	-	Собственность, № 78:36:0013376:161-78/011/2021-9 от 08.09.2021	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	69 231	86 538	83 929
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	69 231	86 538	83 929
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	62 308	77 885	75 536
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	62 308	77 885	75 536
Статус населенного пункта	-	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург
Район	-	Осиновая Роша	Выборгский	Выборгский	Выборгский
Ближайшее шоссе	-	Песочное	Выборгское	Песочное	Песочное
Удаленность от КАД	[км]	3,1	6,1	3,2	3,4

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Адрес местоположения	-	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство «Парковая Роща», Южная улица, дом 5	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, мкр. Парголово, Левашово СНТ, аллея 2-я	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Цветочная улица, дом 2	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, мкр. Парголово, Сертоловская ул.
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	62 308	77 885	75 536
Типичное использование окружающей застройки	-	Объекты индивидуального жилищного строительства, дачные хозяйства, незастроенные поля, лесные массивы и водоемы	Объекты индивидуального жилищного строительства, дачные хозяйства, незастроенные поля, лесные массивы и водоемы	Объекты индивидуального жилищного строительства, дачные хозяйства, незастроенные поля, лесные массивы и водоемы	Объекты индивидуального жилищного строительства, дачные хозяйства, незастроенные поля, лесные массивы и водоемы
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	62 308	77 885	75 536
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания	[в долях]	3,40	3,49	4,26	4,64
Рыночная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС)	[руб./кв. м]	7 169	7 169	7 169	7 169
Площадь земельного участка	[кв. м]	1 294,00	908,00	1 329,00	1 300,00
Корректировка	[%]	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вид разрешенного использования земельного участка	-	Для садоводства	Для садоводства	Для садоводства	Для индивидуальной жилой застройки
Корректировка	[%]	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина рыночной стоимости права собственности земельного участка (право собственности НДС не облагается)	[руб./кв. м]	7 169	7 169	7 169	7 169
Корректировка на избыточную/недостающую площадь земельного участка	[руб./кв. м]	-	-643,28	-6 144,11	-8 891,57
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	61 664	71 741	66 644
Общая площадь объекта	[кв. м]	380,30	260,00	312,00	280,00
Условное обозначение	-	от 200 до 400	от 200 до 400	от 200 до 400	от 200 до 400

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	61 664	71 741	66 644
Материал стен	-	Площадь кирпичных зданий 325,6 кв. м, площадь деревянных зданий 54,7 кв. м	Площадь кирпичных зданий 220,0 кв. м, площадь деревянных зданий 40,0 кв. м	Кирпичные	Кирпичные
Корректировка	[%]	-	0,27%	-3,74%	-3,74%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	61 832	69 058	64 152
Состояние отделки	-	Площадь без отделки 325,6 кв. м, площадь с простой отделкой 54,7 кв. м	Площадь с улучшенной отделкой 220,0 кв. м, площадь с простой отделкой 40,0 кв. м	Улучшенная (повышенная)	Улучшенная (повышенная)
Корректировка	[%]	-	-24,81%	-25,25%	-25,25%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	46 494	51 620	47 953
Отделка фасада	-	Простая	Простая	Простая	Требует небольшого ремонта
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	2,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	46 494	51 620	48 912
Наличие (отсутствие) коммуникаций	-	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, газ	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ
Корректировка на отопление	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв.м]	-	46 494	51 620	48 912
Уникальные видовые характеристики	-	Объект расположен в окружении лесного массива, в шаговой доступности имеются водоемы	Объект расположен в окружении лесного массива, в шаговой доступности имеются водоемы	Объект расположен в окружении лесного массива, в шаговой доступности имеются водоемы	Объект расположен в окружении лесного массива, в шаговой доступности имеются водоемы
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв.м]	-	46 494	51 620	48 912
Назначение объекта	-	Нежилое здание. Садовый дом.	Коттедж	Коттедж	Коттедж
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв.м]	-	46 494	51 620	48 912
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	36,11%	46,88%	52,76%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	2,77	2,13	1,90
Весовой коэффициент	[%]	-	40,74%	31,38%	27,88%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	18 941	16 198	13 637
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	48 777		
Общая площадь	[кв. м]	-	380,30		
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости (с учетом НДС)	[руб.]	-	18 549 893		
Расчет стоимости оформления в установленном порядке заключения по обследованию технического состояния объекта, подтверждающего соответствие садового дома требованиям к надежности и безопасности, установленным частью 2 статьи 5, статьями 7, 8 и 10 Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»	[руб.]	-	27 000		
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости (с учетом НДС) с учетом перевода объектов в статус жилых домов	[руб.]	-	18 522 893		

Источник информации: расчеты Оценщика

Доля стоимости каждого объекта в общей стоимости определялась пропорционально согласно балансовой стоимости, актуальной на дату проведения оценки: Данные представлены ниже:

Табл. 11.17

Итоговая рыночная стоимость объектов оценки №№1-3 (согласно заданию на оценку)

Вид имущества	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Адрес объекта	Балансовая стоимость, руб.	Доля стоимости	Рыночная стоимость (с учетом НДС)	Рыночная стоимость (без учета НДС)
Здание	325,60	78:36:0013376:3005	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5	17 769 409	0,888	8 208 936	6 840 780
Садовый дом	54,70	78:36:0013376:3142	Санкт-Петербург, посёлок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5, Литера А	2 245 320	0,112	1 037 271	864 393
Земельный участок	1 294,00	78:36:0013376:161	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5, литера А	-	-	9 276 686 ⁵²	9 276 686
Итого:	-			20 014 729	1,000	18 522 893	16 981 859

Источник информации: расчеты Оценщика

⁵² Согласно Федеральному закону от 20 августа 2004 г. № 109-ФЗ: "О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации", в пункт 2 статьи 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС.

11.2. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости № 4 (согласно заданию на оценку) в рамках сравнительного подхода

Обоснование выбора подхода и метода, а также последовательность реализации метода приведены в разделе 9.1 Отчета. Перечень имущества, входящего в состав объекта оценки представлен в таблице ниже:

Табл. 11.18

Перечень имущества, входящего в состав объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.	Сведения о регистрации права собственности (номер и дата записи), ограничениях права/обременениях объекта
4	Нежилое помещение	35:18:0401012:2232	Вологодская область, р-н Чагодощенский, рп. Сазоново, ул. Советская, д 21	142,5	876 769,00	№ 35:18:0401012:2232-35/100/2021-1 от 22.04.2021

Источник информации: Приложение № 1 к Договору № 2022-3269/116 от 14 марта 2022 г.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. При сопоставлении цен предложений использовались следующие элементы сравнения:

Табл. 11.19

Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Характеристики
Передаваемые имущественные права	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики месторасположения	Округ
	Адрес
	Район
	Транспортная доступность
	Линия застройки
	Ближайшая станция метро
	Удаленность от станции метро
Физические характеристики	Ближайшее окружение
	Тип здания, в котором располагается объект
	Тип оцениваемого объекта
	Общая площадь
	Этаж расположения
	Наличие/отсутствие отдельного входа
	Наличие/отсутствие витринного остекления
Экономические характеристики	Наличие коммуникаций
	Качество отделки
	Состояние объекта
Экономические характеристики	Назначение

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Правила отбора аналогов для проведения расчета

В ходе анализа рынка Оценщиком были проанализированы текущие предложения по ценам предложений помещений офисного назначения.

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

- Местоположение - Вологодская область;
- Тип объекта - встроенные помещения;
- Назначение объекта - офисное, помещения свободного назначения.

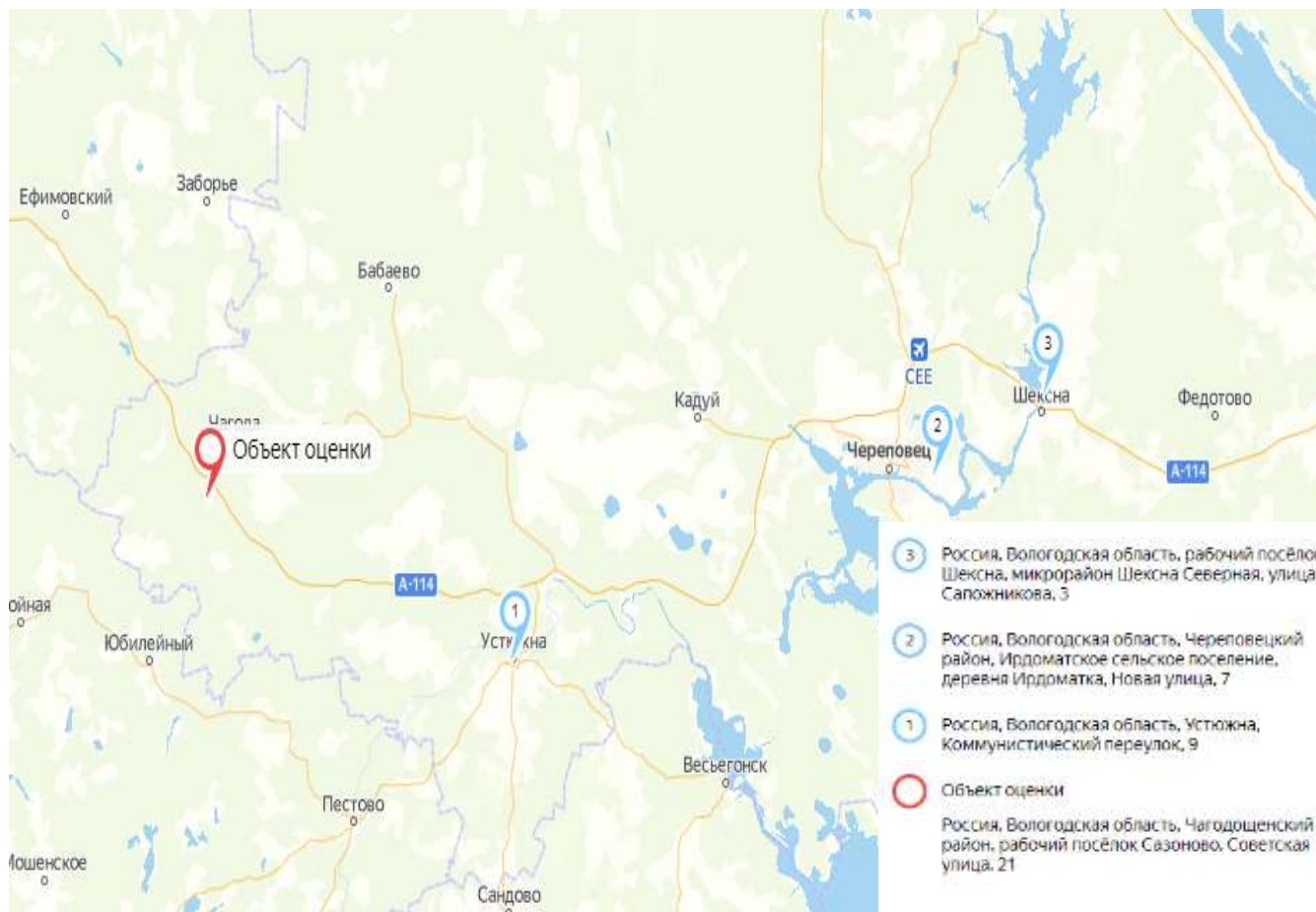
Репрезентативная выборка объектов-аналогов

Группы элементов сравнения	Характеристики	Объект недвижимого имущества	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
	Адрес	Вологодская область, р-н Чагодощенский, рп Сазоново, ул Советская, д 21	Вологодская область, Устюженский район, Устюжна, Коммунистический пер., 9	Вологодская область, Череповецкий район, Ирдоматка деревня, Новая ул., 7	Вологодская область п. Шексна ул. Сапожникова, д. 3
	Район/Округ расположения	Чагодощенский район	Устюженский	Череповецкий	Шекнинский
	Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
	Транспортная доступность	Хорошая, ближайшая остановка общественного наземного транспорта (150 м)	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Физические характеристики	Тип оцениваемого объекта	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
	Общая площадь, кв. м	142,50	270,00	190,00	26,4
	Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж
	Наличие/отсутствие отдельного входа	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует
	Наличие/отсутствие витринного остекления	Нет	Нет	Нет	Нет
	Наличие коммуникаций	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
	Материал стен	Рубленые	Кирпич	Кирпич	Кирпич
	Качество отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт

Группы элементов сравнения	Характеристики	Объект недвижимого имущества	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Экономические характеристики	Назначение	Офисное помещение	Офисное помещение (помещение свободного назначения)	Офисное помещение (помещение свободного назначения)	Офисное помещение (помещение свободного назначения)
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с НДС)	-	4 500 000	4 200 000	500 000
	Цена предложения, руб./кв. м (с НДС)	-	16 667	22 105	18 939
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://vologda-region.afy.ru/ustyuzhna/kupit-psn/90000646910	https://cherepovec.cian.ru/sale/commercial/269836888/	https://vologda.cian.ru/sale/commercial/199713431/
	Контактные данные	-	Конт. тел.: +7 911 508-01-27	Конт. тел.: +7 921 546-54-73	Конт. тел.: +7 960 294-32-20

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком. Количественные и качественные характеристики по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, и от приложенных к Отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщик проводил телефонные переговоры с представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

Месторасположение объекта недвижимого имущества и объектов-аналогов на карте Вологодской области



Источник:

<https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A94d8d261c78dbc034bda1972abd5642a0fa77d4a793fb9cfd833da2d1edbf3&source=constructorLink>

Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения. Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения Объект оценки сопоставим с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0 %.

В таблице ниже представлен перечень элементов сравнения, по которым имеются различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами.

Табл. 11.21

Элементы сравнения, по которым вносятся корректировки на различия между Объектом оценки и объектами-аналогами

Группы элементов сравнения	Характеристики
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Статус населенного пункта
Физические характеристики	Этаж
	Наличие отдельного входа
	Материал стен
	Отделка помещений

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

Уторговывание

Описание корректировки приведено в разделе 7.7.3 Отчета. Учитывая текущую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Вологодской области, Оценщиком было принято среднее значение скидки на торг на неактивном рынке для помещений офисного назначения класс "С" и ниже в размере (-15%).

Корректировка на месторасположение объекта

Алгоритм расчета корректировки приведен в разделе 7.7.3 Отчета.

Внесение корректировок приведено в таблице ниже.

Табл. 11.22

Корректировка на месторасположение

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Адрес	-	Вологодская область, р-н Чагодощенский, рп Сазоново, ул Советская, д 21	Вологодская область, Устюженский район, Устюжна, Коммунистический пер., 9	Вологодская область, Череповецкий район, Ирдоматка деревня, Новая ул., 7	Вологодская область п. Шексна ул. Сапожникова, д. 3
Район/Округ расположения	-	Чагодощенский район	Устюженский	Череповецкий	Шекснинский
Статус населенного пункта		Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Коэффициент		0,73	0,73	0,82	0,82
Корректировка	[%]	-	0%	-11%	-11%

Источник информации: расчеты Оценщика

На этаж расположения

Описание и алгоритм расчета корректировок приведено в разделе 7.7.3 данного Отчета. Расчет корректировок приведен в таблице далее.

Табл. 11.23

Корректировки на этаж

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Этаж расположения	-	1 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка	[%]	-	5,00%	0%	0,0%

Источник информации: расчеты Оценщика

На наличие отдельного входа

Описание и алгоритм расчета корректировок приведено в разделе 7.7.3 данного Отчета. Расчет корректировок приведен в таблице далее.

Табл. 11.24

Корректировки на наличие/отсутствие входа

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Этаж расположения	-	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка	[%]	-	0,0%	-7,0%	-7,0%

Источник информации: расчеты Оценщика

На материал стен

Описание и алгоритм расчета корректировок приведено в разделе 7.7.3 данного Отчета. Расчет корректировок приведен в таблице далее.

Табл. 11.25

Корректировки на материал стен

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Материал стен	-	Рублевые	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Коэффициент		0,66	1	1	1
Корректировка	[%]	-	-34,0%	-34,0%	-34,0%

Источник информации: расчеты Оценщика

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от суммы абсолютных значений введенных корректировок по каждому рассматриваемому объекту-аналогу. Для выведения данной формулы Оценщик определил следующие параметры:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия Объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенная величина стоимости.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилась меньшая величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

На основе изложенного формула имеет следующий вид:

$$K = \frac{1}{\frac{1}{|S_1|} + \frac{1}{|S_2|} + \dots + \frac{1}{|S_n|}},$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1...n}$ – сумма абсолютных значений корректировок для всех аналогов;

S_1 – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма абсолютных значений корректировок n -го аналога;

$\frac{1}{|S_n|}$ – коэффициент соответствия n -го аналога оцениваемому объекту (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

Расчет стоимости объекта недвижимости

Расчет стоимости Объекта оценки приведено в таблице далее.

Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Цена предложения руб./кв. м (с НДС)	[руб./кв. м]	-	16 667	22 105	18 939
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения			16 667	22 105	18 939
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	16 667	22 105	18 939
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	14 167	18 789	16 098
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	14.03.2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	14 167	18 789	16 098
Адрес	-	Вологодская область, р-н Чагодощенский, рп Сазоново, ул Советская, д 21	Вологодская область, Устюженский район, Устюжна, Коммунистический пер., 9	Вологодская область, Череповецкий район, Ирдоматка деревня, Новая ул., 7	Вологодская область п. Шексна ул. Сапожникова, д. 3
Район/Округ расположения	-	Чагодощенский район	Устюженский	Череповецкий	Шекснинский
Статус населенного пункта		Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка	[%]	-	0%	-11%	-11%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	14 167	16 727	14 332
Общая площадь, кв. м	-	142,50	270,00	190,00	26,40
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	-12,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		14 167	16 727	12 612
Этаж расположения	-	1 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка	[%]	-	5,00%	0%	0,0%

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	14 875	16 727	12 612
Наличие/отсутствие отдельного входа	-	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка	[%]	-	0,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	14 875	15 556	11 729
Материал стен	-	Рубленые	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка	[%]	-	-34,0%	-34,0%	-34,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	9 818	10 267	7 741
Качество отделки	-	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка	[руб./кв. м]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	9 818	10 267	7 741
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	54,00%	66,98%	78,98%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	1,85	1,49	1,27
Весовой коэффициент	[%]	-	40,16%	32,38%	27,46%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	3 943	3 324	2 126
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (с НДС)	[руб./кв. м]	-	9 393		
Общая площадь объекта	[кв. м]	-	142,5		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с НДС)	[руб.]	-	1 338 492		

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Вологодская область, р-н Чагодощенский, рп. Сазоново, ул. Советская, д 21, полученная в рамках сравнительного подхода с НДС, составила:

1 338 492 руб.

(Один миллион триста тридцать восемь тысяч четыреста девяносто два) руб.

11.3. Определение стоимости объекта оценки №4 (согласно заданию на оценку) доходным подходом

Обоснование выбора подхода и метода, а также последовательность реализации метода приведены в разделе 9.2 Отчета.

Определение арендопригодной площади оцениваемого объекта. Оценщик производит на основании анализа данных Заказчика. В рамках данного Отчета под площадью, сдаваемой в аренду, понимается общая площадь Объекта оценки, равная 142,5 кв. м.

Определение арендной ставки для оцениваемого объекта недвижимости

Для оценки рыночной ставки арендной платы Объекта оценки, были использованы данные по аренде сопоставимых объектов (встроенных помещений офисного назначения (помещений свободного назначения)), с учетом анализа наиболее эффективного использования (см. раздел 8 "Анализ наиболее эффективного использования").

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения ставки арендной платы методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал ставку арендной платы для помещений – 1 кв. м в год арендопригодной площади Объекта оценки⁵³, т.к. это типичная единица сравнения, принятая на рынке, поэтому иные единицы не рассматривались.

Последовательность реализации данного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода и описана при расчете стоимости объекта сравнительным подходом.

В процессе реализации метода сравнительного анализа продаж (предложений) Оценщиком были выделены следующие элементы сравнения.

Табл. 11.27

Элементы сравнения для арендной ставки

Группы элементов сравнения	Характеристики
Передаваемые имущественные права	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики месторасположения	Округ
	Адрес расположения
	Район
	Транспортная доступность
	Ближайшее окружение
Физические характеристики	Тип оцениваемого объекта
	Общая площадь
	Этаж расположения
	Наличие/отсутствие отдельного входа
	Наличие/отсутствие витринного остекления
	Наличие (отсутствие) коммуникаций
	Качество отделки
Состояние объекта	
Экономические характеристики	Назначение объекта
	Структура арендной ставки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

В расчетах оценщиком использовалась только часть доступных оценщику объектов-аналогов, приведенных в разделе 7.5.6 "Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, внешних факторов, влияющих на стоимость", т.к. рассматриваемые объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с объектом оценки и их использование привело

⁵³ В рамках данного Отчета под арендопригодной площадью, сдаваемой в аренду, понимается общая площадь объекта оценки.

бы к значительной погрешности при расчете в рамках доходного подхода из-за применения значительных стоимостных корректировок.

Правила отбора аналогов для проведения расчета

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

- Местоположение - Вологодская область;
- Тип объекта - встроенные помещения;
- Назначение объекта - офисные помещения (помещения свободного назначения).

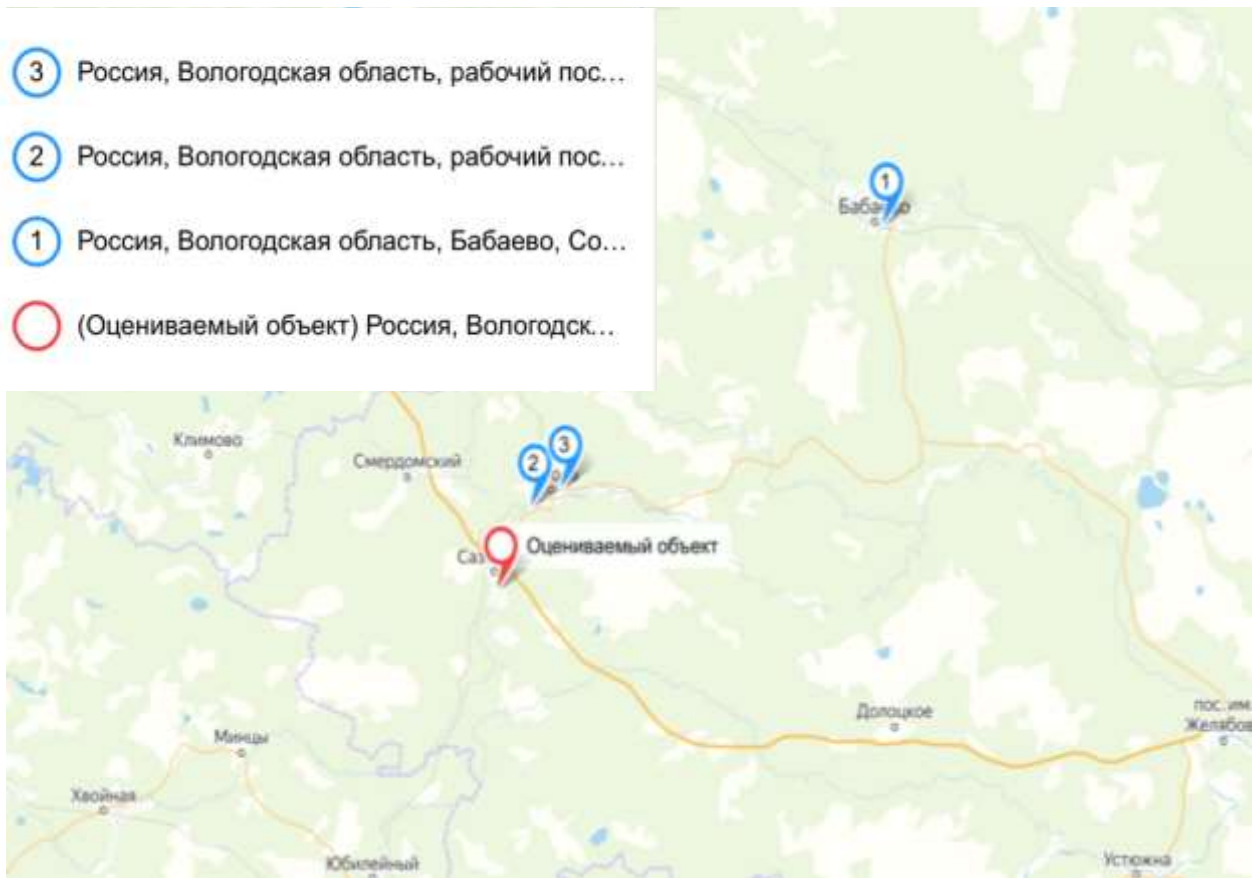
Репрезентативная выборка объектов-аналогов для определения рыночной арендной ставки в рамках доходного подхода

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№3
Передаваемые имущественные права на улучшения		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
Местоположение	Адрес расположения	Вологодская область, р-н Чагодощенский, рп Сазоново, ул Советская, д 21	Вологодская область, Бабаевский Район, г. Бабаево, Советская улица, 34	Вологодская область, Чагодощенский район, Чагода р.п., ул. Стекольщиков, 8А	Вологодская область, Чагодощенский район, Чагода р.п., ул. Кирова, 2
	Район/округ расположения	Чагодощенский район	Бабаевский	Чагодощенский	Чагодощенский
	Транспортная доступность	Хорошая, ближайшая остановка общественного наземного транспорта (150 м)	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Физические характеристики	Тип оцениваемого объекта	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
	Общая площадь, кв. м	142,50	64,00	64,50	209,40
	Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	3 этаж	1 этаж
	Наличие/отсутствие отдельного входа	Отсутствует	Нет	Нет	Есть
	Наличие/отсутствие витринного остекления	Нет	Нет	Нет	Нет
	Материал стен	Рубленые	Кирпич	Кирпич	Кирпич
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
	Качество отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Экономические характеристики	Назначение объекта	Нежилое помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Нежилое помещение
	Структура арендной ставки	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей (не включены электричество, уборка)	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№3
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с НДС), руб./кв. м в месяц	-	12 608,00	12 513,00	37 990,00
	Ставка арендной платы (с НДС), руб./кв. м в год	-	2 364,00	2 328,00	2 177,08
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет -	-	https://vologda.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_64_kv_m_vologodskaya_babaevskiy_r-n_scoe_poselenie_gorod_babaevo_babaevo_sovetskaya_ul_34_68456731_79/	https://vologda-region.afy.ru/chagodoshenskiy-rayon-chagoda/kupit-psn/90001460040	https://vologda-region.afy.ru/chagodoshenskiy-rayon-chagoda/snyat-psn/90000380815
	Контактные данные	-	Конт. тел.: Мелешина Анна Александровна, +7 817 272-87-56	Конт. тел.: +7 817 272-87-56	Конт. тел.: +7 921 140-44-80

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком. Количественные и качественные характеристики по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, и от приложенных к Отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщик проводил телефонные переговоры с представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

Месторасположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте Вологодской области



Источник

<https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A4fc79028630b979e5708cb3bee73a2cfba32444c4fcb111bbdb716b362c21dc&source=constructorLink>

информации:

В таблице ниже представлен перечень элементов сравнения, по которым имеются различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами.

Табл. 11.29

Элементы сравнения, по которым вносятся корректировки на различия между Объектом оценки и объектами-аналогами

Группы элементов сравнения	Характеристики
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения	Общая площадь
Физические характеристики	Качество отделки
	Этаж расположения
	Наличие отдельного входа
	Материал стен

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Примечание: Оценщик провел анализ местоположения подобранных объектов-аналогов. Объект оценки и объекты-аналоги расположены в Вологодской области в сопоставимых районах с населением до 20 тыс. чел. В районах с развитой промышленностью. Введение корректировки на район расположения не требуется.

Описание и алгоритм введения корректировок приведен в разделе 7.7.3.

11.3.1. Внесение весовых коэффициентов

Алгоритм внесения весовых коэффициентов подробно описан в разделе 11.2. настоящего Отчета в описании сравнительного подхода.

Расчет среднерыночной величины арендной ставки

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№3
Ставка арендной платы, руб./кв. м в год	[руб./кв. м]	-	2 364	2 328	2 177
Передаваемые имущественные права на улучшения	-	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м]	-	2 364	2 328	2 177
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м]	-	2 364	2 328	2 177
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м]	-	2 033	2 002	1 872
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	14.03.2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м]	-	2 033	2 002	1 872
Адрес расположения	-	Вологодская область, р-н Чагодощенский, рп Сазоново, ул Советская, д 21	Вологодская область, Бабаевский Район, г. Бабаево, Советская улица, 34	Вологодская область, Чагодощенский район, Чагода р.п., ул. Стекольщиков, 8А	Вологодская область, Чагодощенский район, Чагода р.п., ул. Кирова, 2
Район/округ расположения	-	Чагодощенский район	Бабаевский	Чагодощенский	Чагодощенский
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м]	-	2 033	2 002	1 872
Общая площадь объекта	[кв. м]	142,50	64,00	64,50	209,40
Условное обозначение	-	от 125 до 300	до 125	до 125	от 125 до 300
Корректировка	[%]	-	-9,00%	-9,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м]	-	1 850	1 822	1 872
Этаж расположения	-	1 этаж	2 этаж	3 этаж	1 этаж
Корректировка	[%]	-	5,0%	5,0%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м]	-	1 943	1 913	1 872

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№3
Наличие/отсутствие отдельного входа	-	Отсутствует	Нет	Нет	Есть
Корректировка	[%]	-	0%	0%	-6%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м]	-	1 943	1 913	1 760
Качество отделки	-	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м]	-	1 943	1 913	1 760
Материал стен	-	Рубленые	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка	[%]	-	-34,00%	-34,00%	-34,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м]	-	1 282	1 263	1 162
Структура арендной ставки	-	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей (не включены электричество,уборка)	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
Корректировка	[%]	-	9,50%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв.м]	-	1 404	1 263	1 162
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	71,50%	62,00%	54,00%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	1,40	1,61	1,85
Весовой коэффициент	[%]	-	28,76%	33,16%	38,08%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	404	419	442
Средневзвешенная арендная ставка	[руб./кв. м]	1 265			
Средневзвешенная арендная ставка за помещение в подвале (без НДС)	[руб./кв. м]	1 054			

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

11.3.2. Определение действительного валового дохода (ДВД)

Определение действительного валового дохода

На данном этапе Оценщиком была рассчитана величина действительного валового дохода (ДВД) путем внесения к значению ПВД поправки на недозагрузку помещений и недосбор арендной платы, а также суммированием дополнительных доходов, генерируемым Объектом оценки.

При эффективном менеджменте остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

Определение коэффициента недоиспользования

В рамках настоящей оценки Оценщик принимает величину доли вакантных площадей на уровне показателя недозагрузки для помещений свободного назначения в размере среднего значения - 20% (см. раздел 7.5.4 Отчета).

Потери от несвоевременного внесения арендной платы приняты равными нулю, т. к. согласно условиям заключения типовых договоров аренды вносятся авансовые платежи.

Расчет действительного валового дохода приведен в разделе ниже данного Отчета.

11.3.3. Определение операционных расходов

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.⁵⁴

В рамках данного Отчета величина операционных расходов, применялась согласно данным Статриелт - Statrielt— информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка) для помещений офисного назначения в размере среднего значения - 17 % от ДВД (действительного валового дохода) (см. раздел 7.5.3 Отчета).

Расчет размера операционных расходов приведен в таблице ниже.

11.3.4. Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации – это коэффициент, характеризующий отношение чистого операционного дохода от владения недвижимым имуществом к его стоимости.

На основании мониторинга рынка было выявлено, что ставка капитализации на неактивном рынке коммерческой недвижимости для офисной недвижимости класса "С" составляет – 11,25%-13,75%.

С учетом характеристик оцениваемого имущества и с учетом ситуации, сложившейся в стране в целом и на рынке коммерческой недвижимости, Оценщик принимает ставку капитализации на уровне среднего значения - 12,5%.

⁵⁴ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

11.3.5. Расчет стоимости методом прямой капитализации

Определение стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации приведено в таблице ниже.

Табл. 11.31

Определение стоимости методом прямой капитализации

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Нежилое помещение
1	Общая площадь помещения	кв. м	142,5
2	Арендопригодная площадь помещения	кв. м	142,5
3	Средневзвешенная арендная ставка	руб./кв. м без НДС	1 054
4	Потенциальный валовый доход	руб. без НДС	150 219
5	Коэффициент экономического недоиспользования	%	20,00%
6	Потери от недоиспользования помещений	руб. без НДС	30 044
7	Действительный валовый доход	руб. без НДС	120 175
8	Операционные расходы	руб. без НДС	20 430
9	Чистый операционный доход	руб. без НДС	99 745
10	Ставка капитализации	%	12,50%
11	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	797 962
12	Итоговая стоимость оцениваемого объекта (с НДС)	руб. с НДС	957 554

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Таким образом, стоимость Объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода с НДС, составила:

957 554 руб.

(Девятьсот пятьдесят семь тысяч пятьсот пятьдесят четыре) руб.

12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ



ДОВЕРЕННОСТЬ № 6

г. Москва

«30» декабря 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Консалтинг», ИНН 2221034139, ОГРН 1022200911260, в лице Генерального директора **Олейникова В.А.**, действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает **Гончарова Максима Дмитриевича**, паспорт 28 10 № 094133, выдан отделением УФМС России по Тверской области, дата выдачи: 24.02.2011 г.

1. Представлять интересы Общества в отношениях с третьими лицами по любым вопросам, связанным с проведением работ по оценке, проведение встреч с Заказчиками и Партнерами, консультирование Клиентов, участием в общественных мероприятиях от имени Общества
2. Подписывать от имени Общества Акты приема-передачи документов, Акты приема-передачи Отчета,
3. Подписывать от имени Общества результаты работ по оценке, а также совершать другие законные действия, связанные с выполнением настоящего поручения

Полномочия настоящей доверенности не могут быть переданы другим лицам.

Настоящая доверенность выдана на срок с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 включительно.

Подпись Гончарова Максима Дмитриевича _____ удостоверяю.



_____ В.А. Олейников
подпись

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 180005-035-000165/3
к **Дополнительному соглашению №3 от 30.03.2021 г.**
к **ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО**
ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
N 180005-035-000165 от 28.09.2018 г.

ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»
105082, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 75, стр. 11, оф. 401
р/с 40702810138290030034 в ПАО Сбербанк
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	3 000 000 000,00
------------------------------	-------------------------

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения *Дополнительного соглашения N 3 от 30 марта 2021 г.* к договору *N 180005-035-000165 от 28 сентября 2018 г.* обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 30 марта 2021 г. по 30 апреля 2022 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
- *Договор N 180005-035-000165 от 28 сентября 2018 г.* обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.
- *Дополнительное соглашение N 3 от 30 марта 2021 г.* к *Договору N 180005-035-000165 от 28 сентября 2018 г.* обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p>СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p>  <p>М.П. Юрьева Г.П.</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»</p> <p>Генеральный директор</p>  <p>М.П. Ошейников В.А.</p>
--	---

Полис оформлен в соответствии с условиями «АСТ имущественные страховые полисы»
Дата выдачи полиса: 30.03.2021 г.





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350001, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д.98

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.sroga.ru

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
Кузиной Юлии Михайловны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Кузина Юлия Михайловна**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«04» марта 2014 года за регистрационным номером **№ 00414**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: **НЕТ**

Данные сведения предоставлены по состоянию на «16» сентября 2021 г.

Дата составления выписки «16» сентября 2021 г.

Президент СРО РАО



К.И. Овчинников





СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2100SB40R5807

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Кузина Юлия Михайловна		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.		
Страховая сумма		Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)		10 500 руб. 00 коп. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,035%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «31» декабря 2021 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2022 г.	по «31» декабря 2022 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островный, д.4.

От имени Страховщика:

 / А.Н. Мочалова /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «08» декабря 2021 г.

13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 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 22.01.2022 г., поступившего на рассмотрение 22.01.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:				
Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № ___ Раздела I	Всего листов раздела I: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___	
22.01.2022 № 99/2022/44955460				
Кадастровый номер:		78:36:0013376:3142		
Номер кадастрового квартала:		78:36:0013376		
Дата присвоения кадастрового номера:		17.11.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: б/н, Кадастровый номер: 78:36:13376:161:87		
Адрес:		Санкт-Петербург, посёлок Парголово, Осиновая Роша, садоводство 'Парковая Роша', Южная улица, дом 5, Литера А		
Площадь, м ² :		54.7		
Назначение:		Нежилое здание		
Наименование:		садовый дом для сезонного проживания		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2		
Материал наружных стен:		Рубленые		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		2008		
Год завершения строительства:		данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:		780044.31		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		инициалы, фамилия
полное наименование должности		подпись		

МП.

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

На основании запроса от 22.01.2022 г., поступившего на рассмотрение 22.01.2022 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: ____
22.01.2022 № 99/2022/444955460			
Кадастровый номер:		78:36:0013376:3142	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:36:0013376:161		
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:	: Количество этажей: надземных- 2 (в т.ч. мансарда) Сведения о назначении, наименовании, 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, наименованием «Жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на садовом земельном участке», 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:	Горбатюк Андрей Владимирович		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

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: ____
22.01.2022 № 99/2022/444955460			
Кадастровый номер:		78:36:0013376:3142	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Акционерное общество "Фора - Оппортьюнити Русский банк", ИНН: 5260152389	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 78:36:0013376:3142-78/011/2021-9 от 08.09.2021	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Запрещение регистрации	
дата государственной регистрации:		05.10.2021	
номер государственной регистрации:		78:36:0013376:3142-78/011/2021-10	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3. 3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление Нижегородское РОСП г. Нижнего Новгорода Управления Федеральной службы судебных приставов по Нижегородо, вынесенное по материалам исполнительного производства № 43503/21/52005-ИП' №119442221/5205 от 17.09.2021, Нижегородское РОСП г. Нижнего Новгорода Управления Федеральной службы судебных приставов по Нижегородо	
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	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости
Отчет сформирован на основе сведений полученных из Росреестра. Ответ на запрос подписан ЭЦП Росреестра.

В связи с внесенными изменениями в статью 62 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" от 30.04.2021 года представленный отчет по форме и содержащихся в нем совокупности сведений не должен соответствовать формам предоставления сведений из ЕГРН (утвержденным формам выписок и/или справок) и не может содержать подписи (в том числе ЭЦП) должностных лиц Росреестра и/или ФГБУ "ФКП Росреестра".

Дата актуальности сведений:	22.01.2022
Тип объекта:	Здание
Кадастровый номер:	78:36:0013376:3005
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 6/н, Кадастровый номер: 78:36:13376:161:93
Адрес:	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5
Площадь, м²:	325.6
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	основное строение
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных подвал
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2009
Год завершения строительства:	данные отсутствуют

Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости
Отчет сформирован на основе сведений полученных из Росреестра. Ответ на запрос подписан ЭЦП Росреестра.

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:36:0013376:161
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
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании, 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, наименованием «Садовый дом», количеством этажей 4, в том числе подземных этажей 1. Сведения об описании местоположения отсутствуют. Сведения об описании местоположения отсутствуют. Сведения о частях объекта отсутствуют. Сведения о частях объекта отсутствуют. Сведения о перечне помещений расположенных в здании/сооружении отсутствуют. Сведения о планировке отсутствуют.

Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости
Отчет сформирован на основе сведений полученных из Росреестра. Ответ на запрос подписан ЭЦП Росреестра.

Правообладатель (правообладатели):	Акционерное общество "Фора - Оппортокнити Русский банк", ИНН: 5260152389
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность, № 78:36:0013376:3005-78/011/2021-9 от 08.09.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Запрещение регистрации
дата государственной регистрации:	05.10.2021
номер государственной регистрации:	78:36:0013376:3005-78/011/2021-10
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
основание государственной регистрации:	Постановление Нижегородское РОСП г. Нижнего Новгорода Управления Федеральной службы судебных приставов по Нижегородо, вынесенное по материалам исполнительного производства № 43503/21/52005-ИП №119442221/5205 от 17.09.2021, Нижегородское РОСП г. Нижнего Новгорода Управления Федеральной службы судебных приставов по Нижегородо
Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
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
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

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 24.01.2022 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2022 № 99/2022/445248212			
Кадастровый номер:		78:36:0013376:161	

Номер кадастрового квартала:	78:36:0013376
Дата присвоения кадастрового номера:	14.05.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:36:13376:161
Адрес:	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Южная улица, дом 5, литера А
Площадь:	1294 +/- 12 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2805022.43
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:36:0013376:3005, 78:36:0013376:3142
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	78:36:13376:120, 78:36:13376:127
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
24.01.2022 № 99/2022/445248212			
Кадастровый номер:		78:36:0013376:161	
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	для садоводства		
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		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

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

Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____
24.01.2022 № 99/2022/445248212		
Кадастровый номер:		78:36:0013376:161
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:	Горбатюк Андрей Владимирович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.


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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	
24.01.2022 № 99/2022/445248212			
Кадастровый номер:		78:36:0013376:161	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерное общество "Фора - Оппортьюнити Русский банк", ИНН: 5260152389	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 78:36:0013376:161-78/011/2021-9 от 08.09.2021	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	05.10.2021
		номер государственной регистрации:	78:36:0013376:161-78/011/2021-10
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление Нижегородское РОСП г. Нижнего Новгорода Управления Федеральной службы судебных приставов по Нижегородо, вынесенное по материалам исполнительного производства № 43503/21/52005-ИП №119442221/5205 от 17.09.2021, Нижегородское РОСП г. Нижнего Новгорода Управления Федеральной службы судебных приставов по Нижегородо	
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:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
24.01.2022 № 99/2022/445248212			
Кадастровый номер:		78:36:0013376:161	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
24.01.2022 № 99/2022/445248212			
Кадастровый номер:		78:36:0013376:161	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05				
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	114271.27	108692.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	114243.97	108691.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	114217.09	108690.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	114216.91	108667.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	114243.5	108667.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	114270.69	108666.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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 27.01.2022 г., поступившего на рассмотрение 27.01.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
27.01.2022 № 99/2022/446004757			
Кадастровый номер:		35:18:0401012:2232	

Номер кадастрового квартала:	35:18:0401010
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1965
Адрес:	Вологодская область, р-н Чагодошенский, рп Сазоново, ул Советская, д 21
Площадь:	142.5
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	282771.24

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
27.01.2022 № 99/2022/446004757			
Кадастровый номер:		35:18:0401012:2232	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	35:18:0401012:561
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:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.01.2022 № 99/2022/446004757			
Кадастровый номер:		35:18:0401012:2232	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Горбатов Андрей Владимирович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.01.2022 № 99/2022/446004757			
Кадастровый номер:		35:18:0401012:2232	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерное общество "Фора-Оппортюнити Русский Банк", ИНН: 5260152389
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 35:18:0401012:2232-35/100/2021-1 от 22.04.2021
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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. Правоприращения 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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

14. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ

Скриншоты объектов-аналогов для определения объекта оценки №1 (земельный участок) в рамках сравнительного подхода

Объект-аналог №1

Сбербанк России

Поддержка бизнеса
Счет и сервисы за 0₽ на

Сретенский район | Земельный участок | Купить | Платонный (ИЖС)

Участок 12 сот. (ИЖС) **12 000 000 Р**
1 000 000 Р за сотку

Добавить в избранное | Добавить заметку | 23 февраля в 16:53

8 911 123-23-75

Написать сообщение
Отправит за несколько часов

Марина
Агентство
На Avito с сентября 2018

3 опубликованных объявления

Подписаться на продавца

№ 2343146158 | 605 (+7)

← **Марина**
в сети в 0:40

Участок 12 сот. (ИЖС)
12 000 000 Р

Понедельник, 21 марта

Добрый день, Марина! Не подскажите кадастровый номер земельного участка? Хочу посмотреть по карте, размер и форму земельного участка

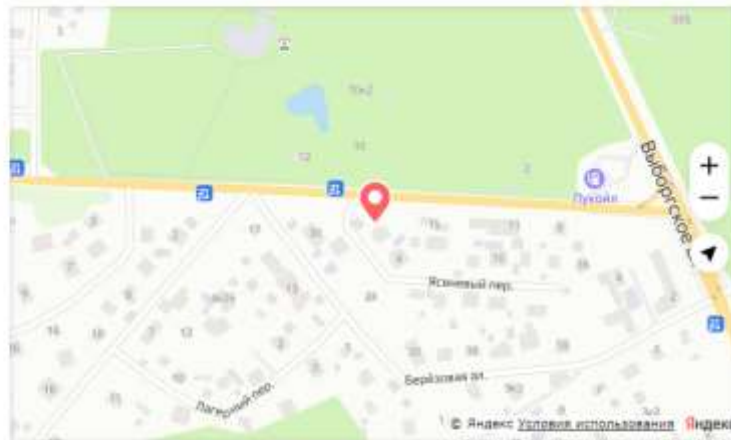
16:59 ✓

Здравствуйте.
47:08:01-03-002:0198 18:10

Расположение

Санкт-Петербург, пос. Парголово, Песочное ш., 19
Приозерское шоссе

[Скрыть карту](#)



Описание

Продам участок 12 000 кв. метров в элитном закрытом охраняемом посёлке ДНП «Березовая роща»

В 6 км от Санкт-Петербурга, удобный подъезд, асфальт.

Газ, электричество. Рядом вся инфраструктура: больницы, школы, Дет.сад, аптеки, магазины, гос учреждения. Замечательное место для постоянного проживания.

На участке сосны, березы, ели.

Собственность.

Категория земель: земли населённых пунктов, ДНП.

Участки 47:08:0103002:198

Земельный участок 47:08:0103002:198
 Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, массив "Березовая Роща", ДНП "Березовая Роща", ул. Исаевая, д. № 6
 для организации данного некоммерческого партнерства

План 3У → План 3К → Создать участок 3С →

Информация	Услуга
Тип:	Объект недвижимости
Экз:	Земельный участок
Кадастровый номер:	47:08:0103002:198
Кадастровый квартал:	47:08:0103002
Адрес:	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, массив "Березовая Роща", ДНП "Березовая Роща", ул. Исаевая, д. № 6
Площадь участка:	12 000 кв. м
Статус:	Ранне утённый
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование:	для организации данного некоммерческого партнерства
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	461 256 руб.
дата утверждения:	-
дата утверждения:	10.04.2009
дата вступления в силу:	15.06.2010
дата прекращения:	-



Земельный участок

Дата обновления информации: 28.10.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	47:08:0103002:198
Дата присвоения кадастрового номера	12.04.2009

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, массив "Березовая Роща", ДНП "Березовая Роща", ул. Ясенева, уч. № 6
Площадь, кв.м	1200
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для иных видов жилой застройки

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	461256.00
Дата определения	отсутствует
Дата внесения	15.06.2010

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	47:08:01-03-002:0198
-------------------	----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 47-78-14/015/2009-045 от 01.09.2009
---	--

Объект-аналог №2

Участок 7,5 сот Южки

Земельный участок площадь участка 7,5 соток ИЖС

Цена: 6 400 000 ₽ Расчитать ипотеку 62 040 5 руб 54 519 € Проверить

Оценить стоимость

Агент: Сергей Иванов

+7 921 361 25 28

Начать чат с агентом

Агентство: АИ-Феникс
http://www.ai-fenix.com

+7 921 Показать номер

Поделиться объявлением

spb.afy.ru/vsevolozhskiy-rayon-yuzki-269137/kupit-uchastok/203024247

Описание объекта

Ленинградская область, Всеволожский р-н, Южковское сельское поселение, дер. Южки, Еловая ул.

Общее описание

Угловой участок 7.5 соток в деревне Южки, ИЖС, Прописка. Находится в тихом, не проездном месте. С очень интересным рельефом. Расположение участка на юг, северная сторона за холмом. Солнце на участке от восхода до заката. Отсыпан и готов к строительству.

Категория земель: Земли населенных пунктов

Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

Коммуникации

Электричество - 15 квт.

Газ - на участок не заведен, есть возможность подключить.

Вода - можно подключиться к центральному водопроводу.

Инфраструктура

Есть вся инфраструктура для комфортного проживания (сады, школы, магазины, стоматология и т.д.). До Тохолодского озера 15 минут пешком, до КАД 7 минут на автомобиле.

До метро "Озерки", "Парнас", "Проспект Просвещения" 15-20 минут. Регулярно ходит автобус и маршрутки.

Расположение очень удобное для постоянного проживания.

← → ↻ pkkrosreestr.ru/#/search/60.102060021433935.30.217971763750607200/@2d1a90f?text=47%3A07%3A0410019%3A79&type=1&screen=47%3A07%3A0410019%3A79

Участки 47:07:0410019:79

Земельный участок 47:07:0410019:79
 Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Шумихинское поселение, дер. Юрки, Еловая аллея, уч. №44
 для индивидуального жилищного строительства
 План ЗУ → План ИЖ → Создать участок ИЖ →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	47:07:0410019:79
Кадастровый квартал:	47:07:0410019
Адрес:	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Южковское сельское поселение, дер. Юрки, Еловая аллея, уч. №44.
Площадь участка:	754 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	369 731,44 руб.
дата описания:	27.01.2015
дата утверждения:	27.01.2015
дата внесения сведений:	27.01.2015
дата прекращения:	-



Земельный участок

Дата обновления информации: 29.10.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	47:07:0410019:79
Дата присвоения кадастрового номера	26.01.2015
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Юкковское сельское поселение, дер. Юкки, Еловая аллея, уч. №44.
Площадь, кв.м	754
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуальной жилой застройки

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	369731.44
Дата определения	27.01.2015
Дата внесения	27.01.2015

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 47:07:0410019:79-47/053/2021-2 от 02.02.2021
---	--

Объект-аналог №3

realty.yandex.ru/offer/6504772235105756001/

Недвижимость Добавить объявление Кабинет

Купить · Снять · Новостройки · Коммерческая · Ипотека · Профессионалам · Журнал · **САМОЛЕТ** · **Аренда**

4 недвижимости · Санкт-Петербург и ПО · Жилье · Участок · Купить участок, 6 соток

21 марта, 22 просмотра

6 соток, участок
5 100 000 Р Следить за ценой
100 000 Р за сот.

Свободная продажа

+7 (901) 922-13-09

посёлок Левашово, Горское шоссе
Удельная 20 мин.

ещё 31 фото

ЭТАЖИ Светлана Геннадьевна
Агентство «Этажи Санкт-Петербург»

Добавить заметку

Расположение
Планы и фото

Панорама
Планы и фото

realty.yandex.ru/offer/6504772235105756001/

Описание

Продам участок земли в Выборгском районе города (Левашово), коттеджный посёлок Город-сад
Участок находится рядом с дорогой, есть асфальтированный подъезд к участку, возможность сделать два въезда.
Подходит под постоянное проживание, городская прописка.
Ведется подключение газа и городского водопровода, электричество 15 кВт.
Рядом ЗСД, КАД, ж/д станции Песочное, Левашово, автобусная остановка, лес с ягодами и грибами, озеро.
При желании участок подходит под коммерческое использование.
Участок ровной формы, чистый, сухой, высокий.
Идеально для жизни и инвестиции.

← → ↻ pkk.rosreestr.ru/#/search/60.0912918631482730.15558259344548/19/@2c13a99f?text=78%3A36%3A0013401%3A3567&type=1&opened=78%3A36%3A13401%3A3567

Участки 78:36:0013401:3567

Земельный участок 78:36:0013401:3567
Российская Федерация, Санкт-Петербург, поселок Левашово, Новоселки
Для садоводства
План ЗУ → План ЮК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	78:36:0013401:3567
Кадастровый квартал:	78:36:0013401
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, поселок Левашово, Новоселки
Площадь участка:	600 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для садоводства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 406 501,52 руб.
дата определения:	14.05.2021
дата утверждения:	30.06.2021
дата внесения сведений:	01.07.2021
дата прекращения:	14.05.2021



Земельный участок

Дата обновления информации: 28.10.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:36:0013401:3567
Дата присвоения кадастрового номера	14.05.2021
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, поселок Левашово, Новоселки
Площадь, кв.м	600
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения гражданами садоводства и огородничества

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1406501.52
Дата определения	14.05.2021
Дата внесения	01.07.2021

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:36:0013401:3567-78/011/2021-5 от 12.08.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует

Корректировка на торг

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2022 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте [Statnett](https://statnett.ru)

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приложенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,95	0,92	0,93	0,91	0,90
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,94	0,87	0,89	0,86	0,83

Корректировка на район

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,75	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,65	0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,56

Корректировка на площадь

Таблица 45

Земельные участки под ИЖС г. Санкт-Петербург						
Площадь, кв.м	аналог					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,19	1,34	1,47	1,52
	1500-3000	0,84	1,00	1,12	1,23	1,28
	3000-6000	0,75	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,68	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,66	0,78	0,88	0,96	1,00

Корректировка на ограждения

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.01.2022 года



Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2022 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета StatPlanet на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленных или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,06	1,21	1,13
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,01	1,18	1,09
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой , смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. - для участков производственного и складского назначения	1,06	1,21	1,13
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовый, бетонный или кирпичный)	1,10	1,25	1,17
7	Огражденные по периметру деревянный или металлический забором (в зависимости от материала и качества: сечальем, дощатым или листовым)	1,05	1,07	1,06
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства.

Корректировка на коммуникации

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2022 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 17.01.2022 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территории.

Итоги расчета СтатРиент на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций.			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,17	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или связанным в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,23	1,15
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,18	1,12

Скриншоты объектов-аналогов для определения объекта оценки №№2-3 (загородная недвижимость/ жилые дома) в рамках сравнительного подхода

Объект-аналог №1

17 мар, 17:22 810 просмотров, 3 закладки

2-этажный дом, 220 м²

Санкт-Петербург, р-н Выборгский, мкр. Парголово, Левашово СНТ, аллея 2-я
На карте

Выборгское шоссе, 6 км от КАД Соргавала шоссе, 15 км от КАД

Ваша реальная ипотечная ставка

Узнать онлайн

22 500 000 ₺

100 273 ₺/м²

Следить за изменением цены

Возможна ипотека

+7 981 188-91-39

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении указан временный номер

Посмотреть, оценить, что нашли это объявление на ЦИФ

Агентство недвижимости **Панорама**

Документы проверены

Инвестор **Марина Васильева**

23 фото

220 м² Общая
9.0 сот. Участок
Каркасный Тип дома
2 Этажей в доме
2015 Построен

Ремонт под ключ по дизайнерской цене

С материалами и после ремонта! Дарю в подарок Мастер

История цены

17 мар 2022	22 500 000 ₺	▲ 4 500 000 ₺
19 янв 2022	18 000 000 ₺	

Предлагается к продаже двухэтажный комфортабельный теплый дом, для круглогодичного проживания общей площадью 220 м2 на участке 9 соток в СНТ "Левашово". Просторная планировка, высокие потолки. В доме сделана качественная внутренняя отделка. На 1-м этаже прихожая, гардеробная, котельная, хол. комната, санузел с ванной-джакузи, кухня - столовая со встроенной мебелью и бытовой техникой, зал-гостиная с действующим камином. Дубовая лестница на 2ой этаж. На 2ом этаже 3 жилые комнаты по 20 кв. метров- 2 комнаты находятся в процессе чистовой отделки и одна спальня готова полностью. Помимо жилых комнат на 2 этаже расположен просторный холл, санузел и вместительная гардеробная. Отопление полов 1этажа-водяной тёплый пол, 2 этаж водяные радиаторы. Водоснабжение центральное, отопление пеллетами (твердотопливный котёл), канализация-септик Топас, бойлер электрический. Электричество 7 квт. Внешняя отделка- клинкер, крыша- металлочерепица. По всему периметру участка выполнен дренаж, сделано мощение тротуарной плиткой по периметру дома и зона парковки. Также на участке устроен газон и высажены плодовые и декоративные кустарники и деревья, имеется недавно возведенное строение (2015г постройки) - одноэтажное, площадью 40 кв метров которое можно оборудовать как баню или сделать перенос котельной из дома, новый сарай, полностью готов к использованию (3 помещения 30 кв. м.) По периметру участка забор из проф. листа, откатные автоматические ворота. До ближайшей остановки автобуса п. Песочное 15 минут пешком, до ж/д станции Левашово 10 минут пешком, в пешей доступности лес с грибами, озера. Городская прописка! Один взрослый собственник, Показы по договорённости.

Земельный участок 78:36:1336407:507
Санкт-Петербург, поселок Парголово, садоводство "Левашово", 2-й аллея, дом 26
для садоводства

План 30 → План 88 → Создать участок ИС →

Информация	Значение
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	78:36:1336407:507
Кадастровый квартал	78:36:1336407
Адрес	Санкт-Петербург, поселок Парголово, садоводство "Левашово", 2-й аллея, дом 26
Площадь участка	908 кв. м
Степень	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для садоводства
Форма собственности	-
Начальная стоимость	2 251 810,31 руб.
дата владения	01.01.2018.
дата утверждения	-
дата вступления в законную силу	09.01.2019
дата прекращения	01.01.2019

The map shows a grid of land plots. One plot, labeled '2-й аллея' and '507', is highlighted in yellow. Other plots are labeled with numbers like 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200.



Земельный участок

Дата обновления информации: 16.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:36:1336407:507
Дата присвоения кадастрового номера	29.12.2009

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, поселок Парголово, садоводство "Левашово", 2-я аллея, дом 26
Площадь, кв.м	908
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения гражданами садоводства и огородничества

Сведения о кадастровой стоимости

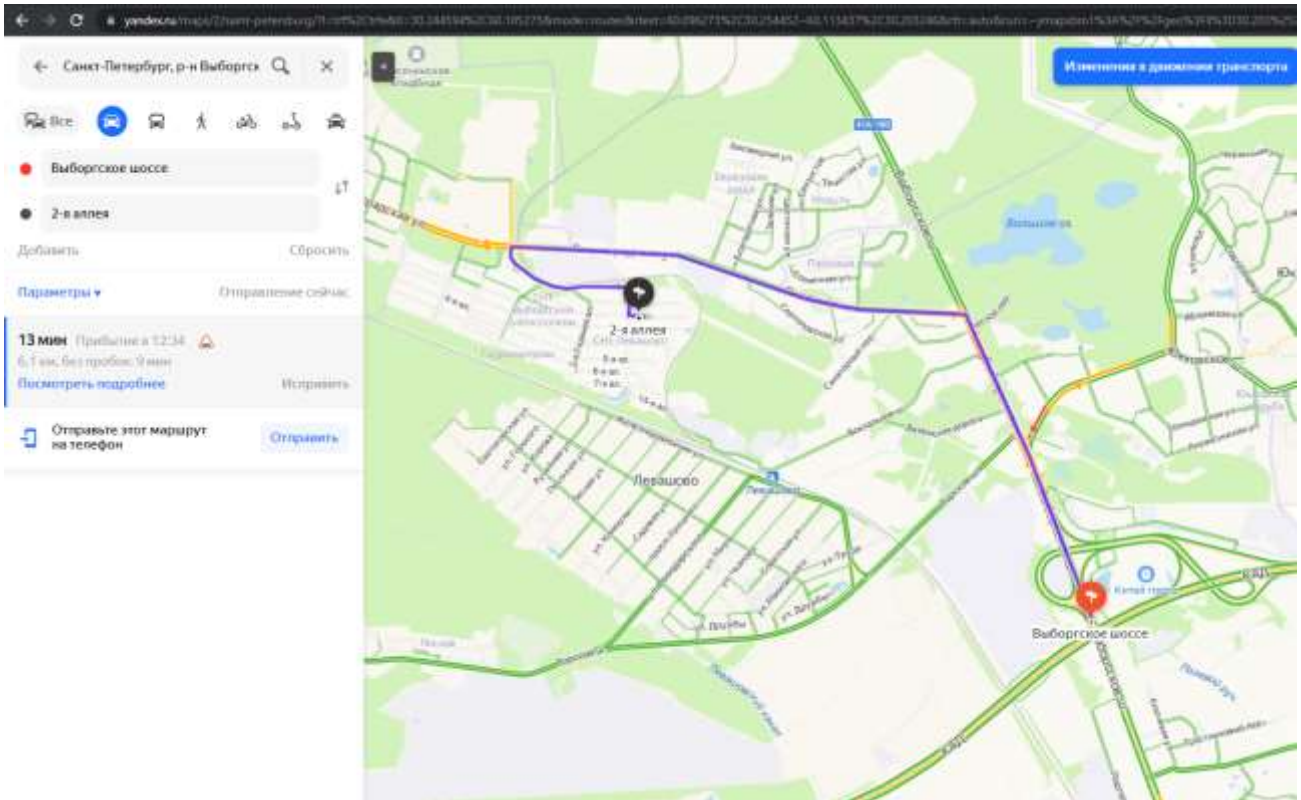
Кадастровая стоимость (руб)	2251810.31
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:36:13364Ж:507
-------------------	------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-01/0160/2010-593 от 29.03.2010
---	---



Объект-аналог №2

Проект Просвещения
мкр. 22.55 • 4 125 просмотров, 16 за сегодня

2-этажный дом, 312 м²

Санкт-Петербург, р-н Выборгский мкр. Парголово, Парковая Роша СНТ, ул. Цветочная №130

📍 Проспект Просвещения • 20 мин. на транспорте
= Выборгское шоссе, 3 км от КАД = Сартавала шоссе, 12 км от КАД

27 000 000 Р ↑
86 538 Р/м²
Специальные условия на квартиры от 5 млн Р
Ипотека онлайн

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по номеру: 7 981 179-44-53

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Прогаль
Документы проверены

ИНВЕСТИОР
Валентин Бобров

312 м² Общая
13.3 сот. Участок
Газобетонный блок Тип дома
2 Этажей в доме
2012 Построен

Готовый би на Wildberri
Франшиза магазина тс из Китая с прибылью 2 600 000 руб. в год.

2-этажный дом, 312 м²

Санкт-Петербург, р-н Выборгский, мкр. Парголово, Парковая Роцца СНТ, ул. Цветочная [На карте](#)

Проспект Просвещения · 20 мин. на транспорте

Выборгское шоссе, 3 км от КАД Сортавала шоссе, 12 км от КАД

В избранное

цян ипотека

27 000 000 Р

История цены

11 мар 2022	27 000 000 Р	- 1 500 000 Р
30 дек 2021	25 500 000 Р	+ 400 000 Р
15 дек 2021	25 900 000 Р	+ 600 000 Р
3 дек 2021	26 500 000 Р	



spb.cian.ru/sale/suburban/267566843/

[Фотографии \(29\)](#) [Описание](#) [На карте](#) **[Ипотека](#)** [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#)

СПб, 2км от КАД, рядом с пос. Парголово, Осиновая Роцца, в охраняемом с видеонаблюдением благоустроенном садоводстве "Парковая Роцца" продается жилой дом 312 кв.м 2008 года постройки на живописном земельном участке 13,3 сотки.

В доме на первом этаже расположены: входная лестница с прихожей и гардеробной 21 кв.м, гостиная комната 33,2 кв.м с камином, две спальни 18,9 и 12,1 кв.м, кухня-столовая 20 кв.м, ванная, тренажерный зал с душевой 20,7 кв.м, баня-сауна 5,8 кв.м с финской печью фирмы KASTOR, теплая веранда - зимний сад 12 кв.м, мастерская, котельная, туалет. Встроенный гараж 32 кв.м. Второй выход на участок. Потолки 2,9 м. На втором этаже: холл 34,4 кв.м, две спальные комнаты 23,9 и 12,4 кв.м, туалет и три кладовки. Подвал 18 кв.м для хранения домашних заготовок. Отдельное помещение для прислуги 18,2 кв.м с отдельным входом и туалетом.

Отопление от газового котла, теплые полы в санузлах и на кухне, в комнатах установлены радиаторы. В дом подведены все коммуникации: центральный газ, водопровод, электричество 15 кВт, локальная канализация.

Земельный участок - цветущий сад с розарием, туями и теплицей, уголками для отдыха, летней кухней с барбекю, зеленой полянкой и небольшим прудом. По краям участка растут березы, туи, сосны и яблони. Огорожен забором с художественной ковкой.

Достойное окружение. Спокойная жизнь для взрослых и детей. Рядом парк и озеро Большое, где можно купаться и загорать. В 5 минутах езды 3 школы, детские сады, торговые и развлекательные центры, поликлиники. Идеальное место для жизни на природе рядом с городом. Удобное сообщение, 20 мин. на транспорте до метро, КАД, ЭСД.

Дом и участок в собственности. Городская прописка. Документы готовы к продаже. Возможна ипотека. (108005/01-1)

← → ↻ pkk.rosreestr.ru #/search/6011713403094544.30.229710953951884/18/@y25edf6?x=78%3A36%3A0013376%3A21&type=1&object=78%3A36%3A013376%3A21

Участки 78:36:0013376:21

Земельный участок 78:36:0013376:21
Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осинная Роща, садоводство "Парковая Роща", Цветочная улица, дом 2

Для садоводства
План ЗУ → План УК → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	78:36:0013376:21
Кадастровый квартал	78:36:0013376
Адрес	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осинная Роща, садоводство "Парковая Роща", Цветочная улица, дом 2
Площадь участка	1 329 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для садоводства
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	2 434 055,13 руб.
дата определения	01.01.2018
дата утверждения	-
дата внесения сведений	09.01.2019
дата прекращения	01.01.2019



Земельный участок

Дата обновления информации: 27.10.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:36:0013376:21
Дата присвоения кадастрового номера	16.02.2005

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, садоводство "Парковая Роща", Цветочная улица, дом 2
Площадь, кв.м	1329
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения гражданами садоводства и огородничества

Сведения о кадастровой стоимости

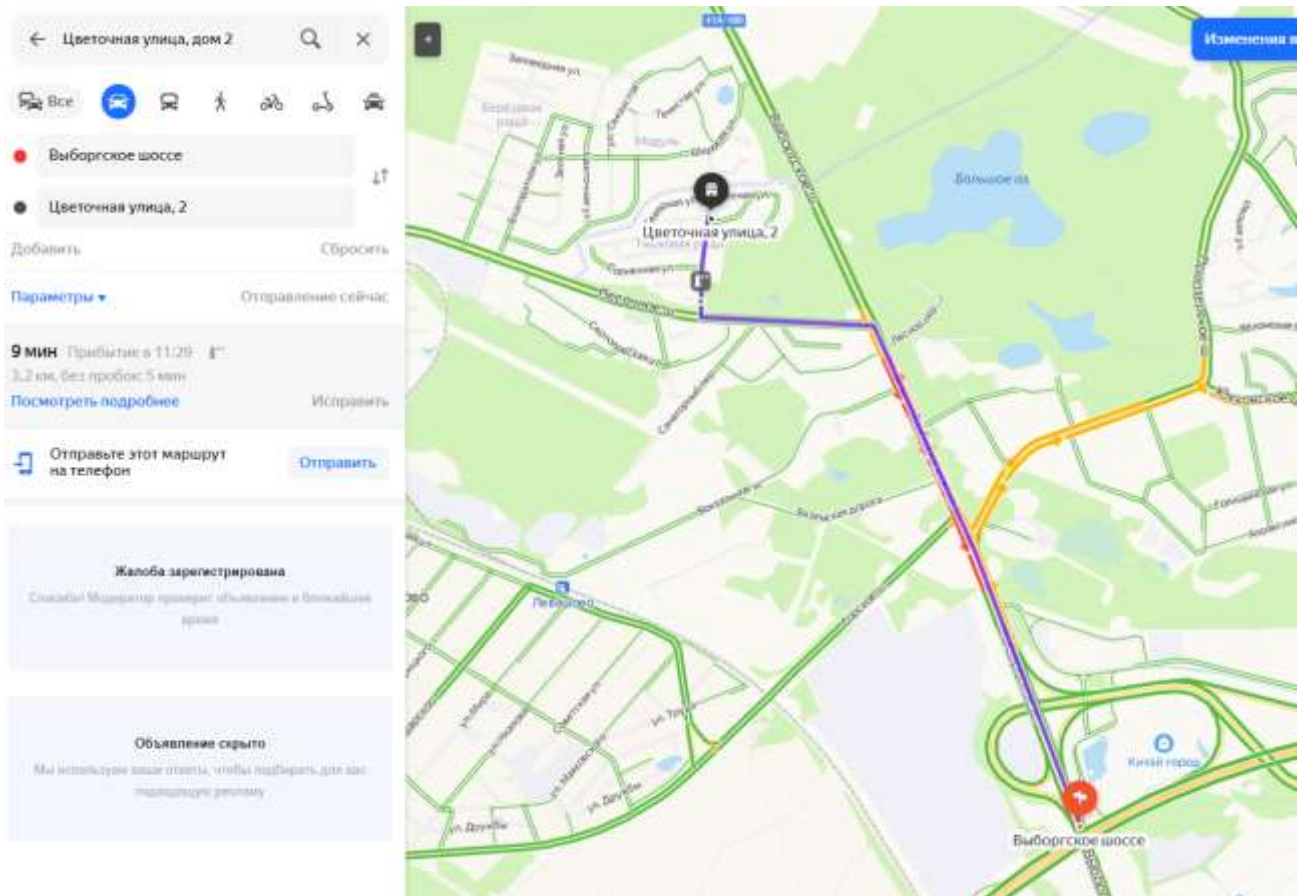
Кадастровая стоимость (руб)	2434055.13
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:13376:21
-------------------	-------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-01/0889/2005-632 от 18.01.2006
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 21.08.2018 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 27.01.2021



Объект-аналог №3

ipb.cian.ru/сделка/объявление/262765730

вчера, 18:27 • 1 571 просмотр, 6 закладок

3-этажный дом, 280 м²

Санкт-Петербург, р-н Выборгский мкр. Парголово, Серголовская ул. №16 мкп
 40 Проспект Просвещения - 47 мин. на транспорте
 « Выборгское шоссе, 3 км от КАД » « Сортавала шоссе, 12 км от КАД »

Ипотека онлайн

Спец. условия на квартиры от 5 млн ₽

23 500 000 ₽ +
 83 929 ₽/м²
 Следить за изменением цены
 +7 931 009-54-35
 Пожалуйста, свяжитесь с нами, если вы нашли это объявление неактуальным после размещения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АЛЕКСАНДР-НЕДВИЖИ
 Документы проверены

ПРЕДЛОЖИТЕЛЬ
 Анна Буховец

Планировка 17 фото

280 м ² Общая	13.0 сот. Участок	Кирпичный Тип дома	3 Этажей в доме	2008 Построен
-----------------------------	----------------------	-----------------------	--------------------	------------------

Ренессанс. Страхование
 Скидка на до 50% для старше 1 г
 КАСКО и ОСАГО и опытных водителей в «Ренессанс СТ»
 ПОДРОБНЕЕ

NISSAN по спецп

Онлайн-показ

циан.ипотека

23 500 000 ₹ ↓

23 000 000 ₹

История цены

28 янв 2022	23 500 000 ₹	↓ 1 500 000 ₹
23 авг 2021	25 000 000 ₹	

Следить за изменениями цены

Показать телефон

Указать онлайн

spb.cian.ru/sale/suburban/262745730/

Фотографии (17) Описание На карте Ипотека Контактное лицо

1576408 Вашему вниманию предлагается уникальное предложение - дом кирпичный 280 кв.м с участком 13 соток (по факту 19) в пос. Парголово, Осиновая Роща-2, СПб. Городская прописка и вся необходимая инфраструктура! 10 мин транспортом от метро "пр. Просвещения", 2 км от КАД. Участок ИЖС с соснами, елями. Зимний дом 3 этажа, газ подведен к дому, котел Viudeus работает на газу и дизеле (сменная головка), полы - кафель с подогревом, паркет и ламинат, вода- собственная скважина 40 метров, с системой фильтрации, канализация локальная - септик. Дом теплый, толстые кирпичные стены, три санузла с душевыми кабинами, на 2 и 3 этаже ванна, внутренняя отделка стен - обои под покраску, дубовая лестница. Электричество 15 кВт, три фазы. Участок огорожен, ворота с электроприводом. Отличное место для проживания и отдыха. 500 метров до Лесопарка с озерами.

Сертоловская ул.

Выборгское шоссе

Сертоловская улица

7 мин Пройдите в 14:53 - 17
3,4 км, без пробок: 5 мин

Посмотреть подробнее

Отправьте этот маршрут на телефон

Отправить

Дом на ул. Коменарна м. Бабушкинская. 29 800 000 ₹
Масса м. Бабушкинская
realty.yandex.ru

Цех из сэндвич-панелей
От 200 м². Строительство цехов из сэндвич-панелей. Цена 3 руб./кв.м
efbescoz.ak-sibcom.com

Корректировка на торг

Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей на 01.01.2022 года

Категория: **Корректировки индивидуальных домов** (обновлено: 17.01.2022 г.)



Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных¹, садовых) домов и гаражей - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта.

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей).

зарегистрированных на сайте **Statnet**, проведенного за истекший квартал

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача ² вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,90	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
2	Индивидуальный жилой дом или дача ² вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,85	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
3	Индивидуальный жилой дом или дача ² вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,84	0,96	0,91	0,93	0,90	0,88
4	Индивидуальный жилой дом или дача ² вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,77	0,95	0,88	0,90	0,87	0,84
5	Индивидуальный жилой дом или дача ² первичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
6	Индивидуальный жилой дом или дача ² первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
7	Индивидуальный жилой дом или дача ² первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,83	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87
8	Садовый (или дачный) участок с расположенными на нем зданиями, строениями и др. улучшениями	0,91	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,83	0,95	0,91	0,93	0,90	0,88

Примечания:

- Учитывались Дачные дома, соответствующие индивидуальным жилым домам по капитальности, классу качества и отделке, расположенные на земле для садового (дачного) строительства.
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон размер скидки (коэффициент) может быть согласовано принят в пределах:
 - нижняя граница - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большой общей площадью;
 - верхняя граница - объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привычные для населения по архитектуре, планировке и площади.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа** - город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа** - областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа** - остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка на площадь

Матрицы коэффициентов

Таблица 49

Площадь, кв.м		1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы					
		аналог					
		<50	50-100	100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	<50	1,00	1,09	1,20	1,33	1,46	1,53
	50-100	0,92	1,00	1,10	1,22	1,34	1,40
	100-200	0,83	0,91	1,00	1,10	1,22	1,27
	200-400	0,75	0,82	0,91	1,00	1,10	1,15
	400-800	0,68	0,75	0,82	0,91	1,00	1,04
	≥800	0,66	0,72	0,79	0,87	0,96	1,00

Корректировка на материал стен

на Материал стен, конструкцию индивидуального дома - корректировки на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (обновлено 17.01.2022 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (дачных, дачных, садовых) домов на тип, конструкцию, материал стен дома - отношения удельной рыночной стоимости аналоговых домов, отличающихся конструкцией.
К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналоговых по параметрам индивидуальных зданий (местоположение, транспортная доступность, этажность, техническое состояние, окружение дома и участка, общая площадь здания, общая площадь участка, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), но различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия).

Итоги расчетов СтатРиент на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно кирпичные под расшивку (частично - из пеноблоков с облицовкой или оштукатуренные)			1,00
2	Монолитные здания с подвалом	Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Наличие подвала под всем зданием. Стены наружные - утепленные кирпичные или блочные и с наружной отделкой облицовочными материалами	1,00	1,00	1,03
3	Облегченные здания	Фундамент - каменный или свайно-винтовой. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,83	0,94	0,88
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) облицованные	0,66	0,83	0,74
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно монолитный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,47	0,73	0,59

Корректировка на отделку

на Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома - корректировки на 01.01.2022 года

№	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов, или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской, или срубы, покрытие доской (вагонкой, фальшвагонкой), покрашенные фасадной краской, или покрытие сайдингом	1,02	1,08	1,05
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная планная кровля	1,05	1,17	1,11
На внутреннюю отделку помещений и оборудование					
4	Без внутренней отделки	Без инженерного оборудования (фото, кух. плит, сантех. приборов, сантехники) при наличии проводных систем коммуникаций, без дверных блоков, без шпательки и финишной отделки, с выровненными стеной полами	0,69	0,82	0,74
5	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпательки и покрашены. Полы стяжка, ламинат, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
6	Улучшенная (помещенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков, стен ровные и оштукатурены. Стены покрашены качественными обоями или краской. Потолки покрашены из ГВЛ (могут быть с остроконечными свесами) или вагонкой. Полы выполнены из качественных материалов: ламината, паркета, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,01	1,07	1,04
7	Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и оштукатурены. Стены наклеены эластиком покрыты высококачественными обоями, декоративной штукатуркой, или дорогостоящими природными камнями. 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)	1,08	1,20	1,14

Корректировка на отделку фасада

на Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома - корректировки на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 17.01.2022 г.)

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 СтатМелл на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
		На наружную (внешнюю) отделку фасадов дома			
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов, или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской, или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцдревкой), покрашенные фасадной краской, или покрытые сайдингом	1,02	1,08	1,05
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,05	1,17	1,11

Срок службы домов

Срок службы здания и периодичность ремонта

Категория: Сравнительная

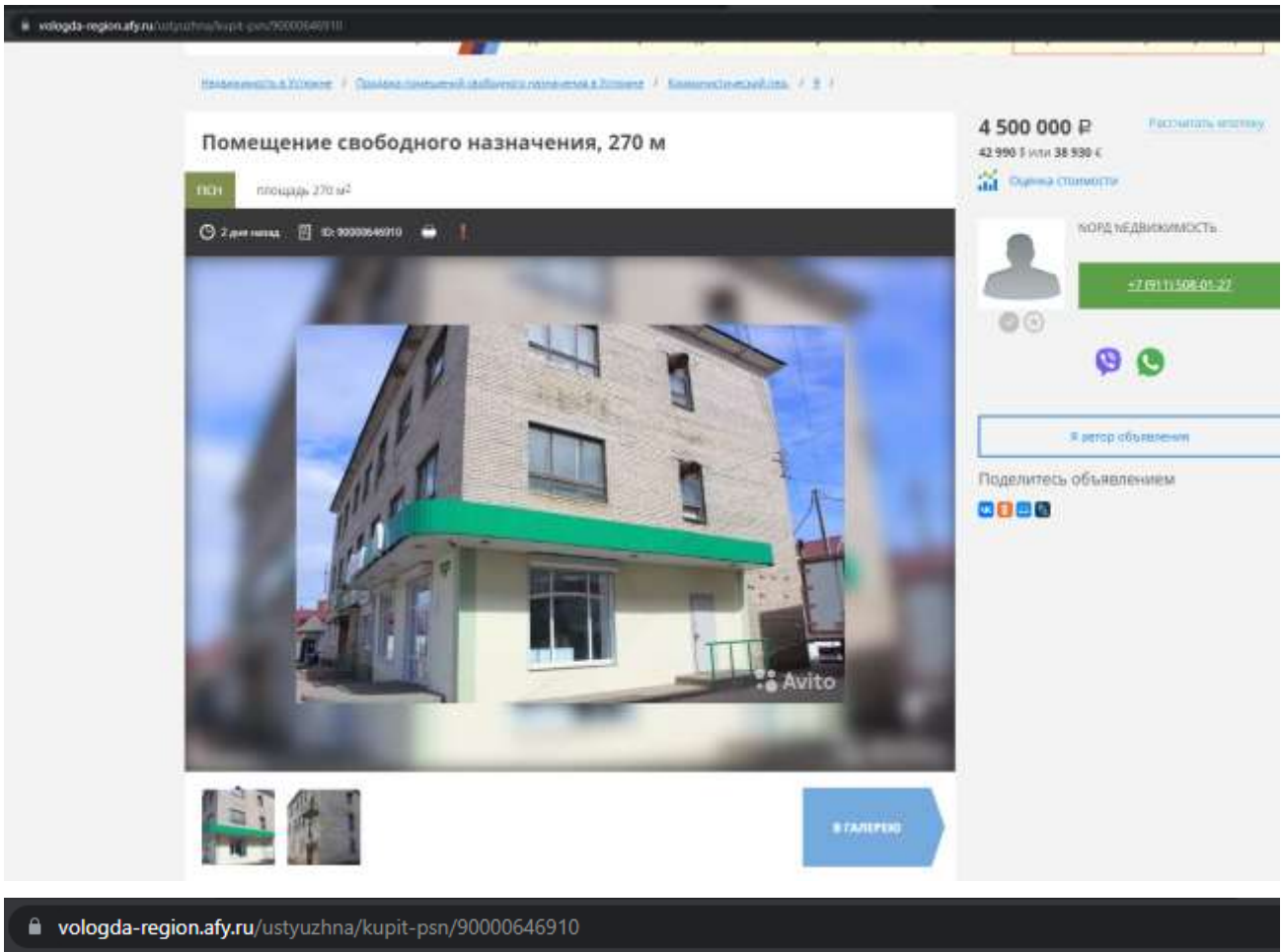
Классификация зданий по прочности и долговечности (условная)

Группа	Характеристика здания и градация конструкций	Планируемый срок службы здания (не менее) лет	Вид ремонта	Периодичность ремонта, лет
А. Жилые здания				
I	Обособленные здания и бесклассовые здания Фундаменты: монолитные, свайные или ленточные железобетонные. Стены: кирпичные (при толщине более 64 см.) или крупнопанельные. Перекрытия и покрытия: монолитные или сборные железобетонные. Лестничные марши и площадки: железобетонные.	150	ТР	3
			ВР	6
			ЮР	30
II	Бесклассные здания и бесклассовые здания Фундаменты: свайные или ленточные железобетонные. Стены: кирпичные (при толщине кладки 510 – 640 мм.), крупнопанельные или крупнопанельные. Перекрытия и покрытия: железобетонные или смешанные (награвир: железобетонные или каменные своды по металлическим балкам). Лестничные марши и площадки: железобетонные или металлические.	125	ТР	3
			ВР	6
			ЮР	30

III	<p><u>Каменные бескаркасные облегченные здания</u></p> <p>Фундаменты: каменные, бетонные или бутобетонные;</p> <p>Стены: облегченной кладки (из кирпича, шлако-, пено-, газо- бетонных блоков или ракушечника (ракушняка));</p> <p>Перекрытия и покрытия: деревянные или из других облегченных материалов по металлическим или деревянным балкам.</p> <p>Лестницы: деревянные или стальные</p>	100	TP	3
			ВКР	6
			ККР	24
IV	<p><u>Деревянные рубленые и брусчатые, смешанные и сырцовые</u></p> <p>Фундаменты: бетонные, ленточные бутовые или из глиняного обыкновенного кирпича.</p> <p>Стены: рубленые (сруб), брусчатые, смешанные (кирпичные и деревянные, сырцовые);</p> <p>Перекрытия и покрытия: деревянные или из других облегченных материалов по деревянным балкам.</p> <p>Лестницы: деревянные или стальные</p>	50	TP	3
			ВКР	6
			ККР	18
V	<p><u>Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые</u></p> <p>Фундаменты на деревянных ступлях или бутовых столбах.</p> <p>Стены: облегченные каркасные, сборно-щитовые и глинобитные.</p> <p>Перекрытия и покрытия: деревянные или из других облегченных материалов по деревянным балкам.</p> <p>Лестницы: деревянные</p>	30	TP	2
			ВКР	6
			ККР	15
VI	<p><u>Каркасно-камышитовые и прочие облегченные здания</u></p>	15	TP	2
			ВКР	6
			ККР	6

Скриншоты объектов-аналогов для определения объекта оценки 4 (нежилые помещения, расположенные в Вологодской области) в рамках сравнительного подхода

Объект-аналог №1



Информация об помещении

270 м²
Площадь

Описание объекта

Продается весь второй этаж трехэтажного нежилого здания.

Фотографии внутренних помещений, предоставленные риелтором



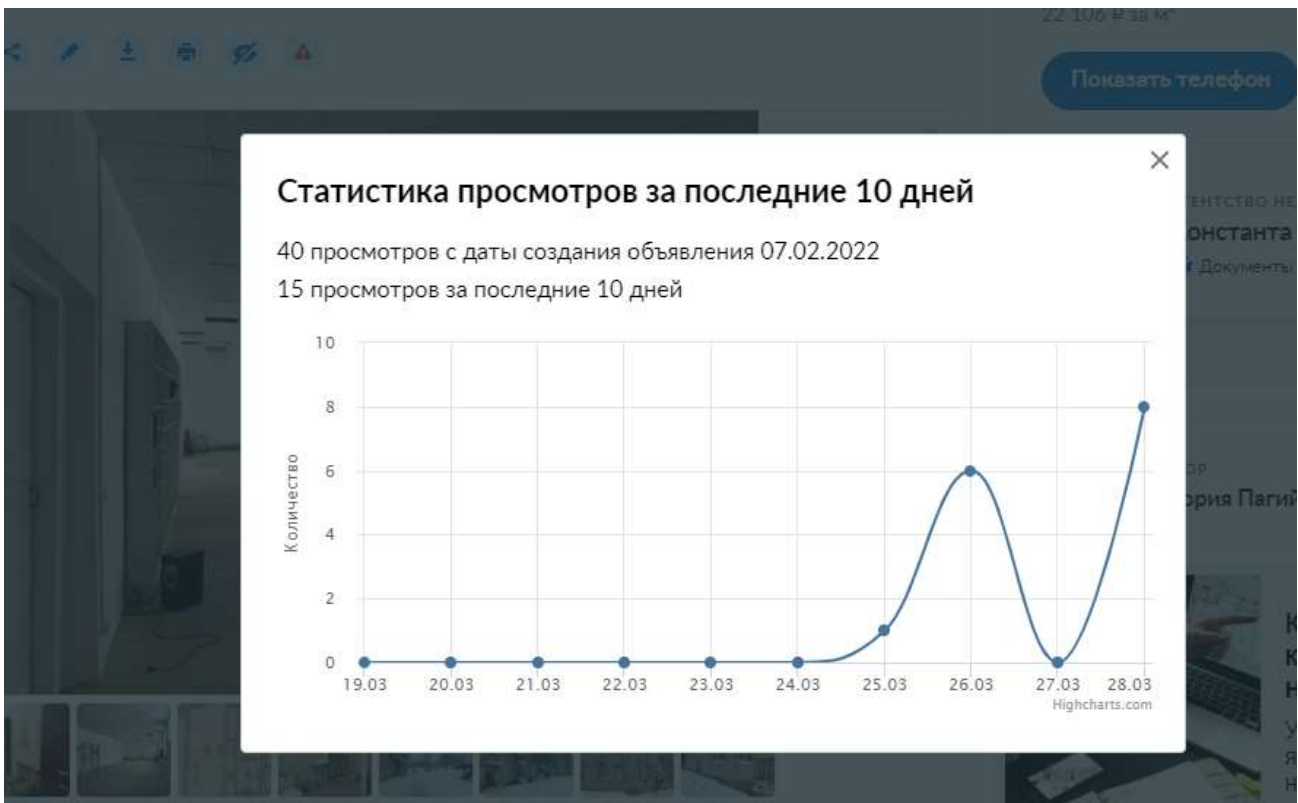
Объект-аналог №2

Свободное назначение, 190 м²
Вологодская область, Череповец, р-н Загорский, Олимпийская ул., 7 Не в сети

4 200 000 Р
22 306 Р за м²
+7 921 546-54-73
Специалист работает с 09:00 до 19:00
Напишите или позвоните агенту: +79215465473

190 м² 1 из 3 Свободно
Площадь: Этаж: Помещение


Предлаган Вашему вниманию объект коммерческой недвижимости в деревне Иждометна, Заречинской район, 4 - 5 км от города, центральная улица. Площадь помещения 190 кв.м. есть основное помещение, кабинеты и санузел. Расположено в трехэтажном кирпичном доме на первом этаже. У помещения 3 отдельные входы - выходы, подъезд круглогодичный. Отлично подойдет под частный детский сад или центр детского творчества, а также под пекарню или магазин. Соседствует с библиотекой.



Объект-аналог №3

Офис, 26,4 м²

Вологодская область, Шексна рп, Шексна Северная микрорайон, ул. Саломникова, 3 на карте



13 фото

26,4 м²
Площадь

1 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

Продается нежилое помещение в кирпичном 5-ти этажном жилом доме.
Первый этаж.
Общая площадь помещений: 26,4 м².

Отдельный вход. Офисное помещение 12,8 кв.м., помещение 9,7 кв.м., санузел, холл/блок.

Адрес: Вологодская область п. Шексна ул. Саломникова, д. 3

500 000 Р

18 440 Р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

+7 960 294-32-20

Помогите сделать правильный выбор объявление на ЮМАН. Ищите объявления после выбора

агентство недвижимости
Шекснинская недвижимость
Документы проверены

На сайте: 5 лет | Объекты в продаже: 205

Чистовой ремонт квартир в Москве от 2990р М/2 под ключ

Чистовой ремонт квартир с материалами под ключ. Без предоплат. Замер Бесплатно!

ETALONREMYNT.COM

Ремонт квартир. Мастера-белорусы. Расчет сметы!

Получи сметы на ремонт квартир. Рейтинг 4,9 из 5. Расрочка. Предоплат 0 руб.


MSK-REMONTS.RU

<https://yandex.ru/sale/commercial/199713431/>

Индикаторы дня... АФЭС Стратегик... Свежие данные... Без недвижимости... Юрид. поддержка... Красная линия (1)... Загрузка деталей... Рейтинг ив и р... Бизнес-ли вв и... КАРТА

Офис, 26,4 м²

Вологодская область, Шексна рп, Шексна Северная микрорайон, ул. Саломникова, 3 на карте



13 фото

26,4 м²
Площадь

1 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

Продается нежилое помещение в кирпичном 5-ти этажном жилом доме.
Первый этаж.
Общая площадь помещений: 26,4 м².

Отдельный вход. Офисное помещение 12,8 кв.м., помещение 9,7 кв.м., санузел, холл/блок.

Адрес: Вологодская область п. Шексна ул. Саломникова, д. 3

500 000 Р

18 440 Р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

+7 960 294-32-20

Помогите сделать правильный выбор объявление на ЮМАН. Ищите объявления после выбора

агентство недвижимости
Шекснинская недвижимость
Документы проверены

На сайте: 5 лет | Объекты в продаже: 205

Чистовой ремонт квартир в Москве от 2990р М/2 под ключ

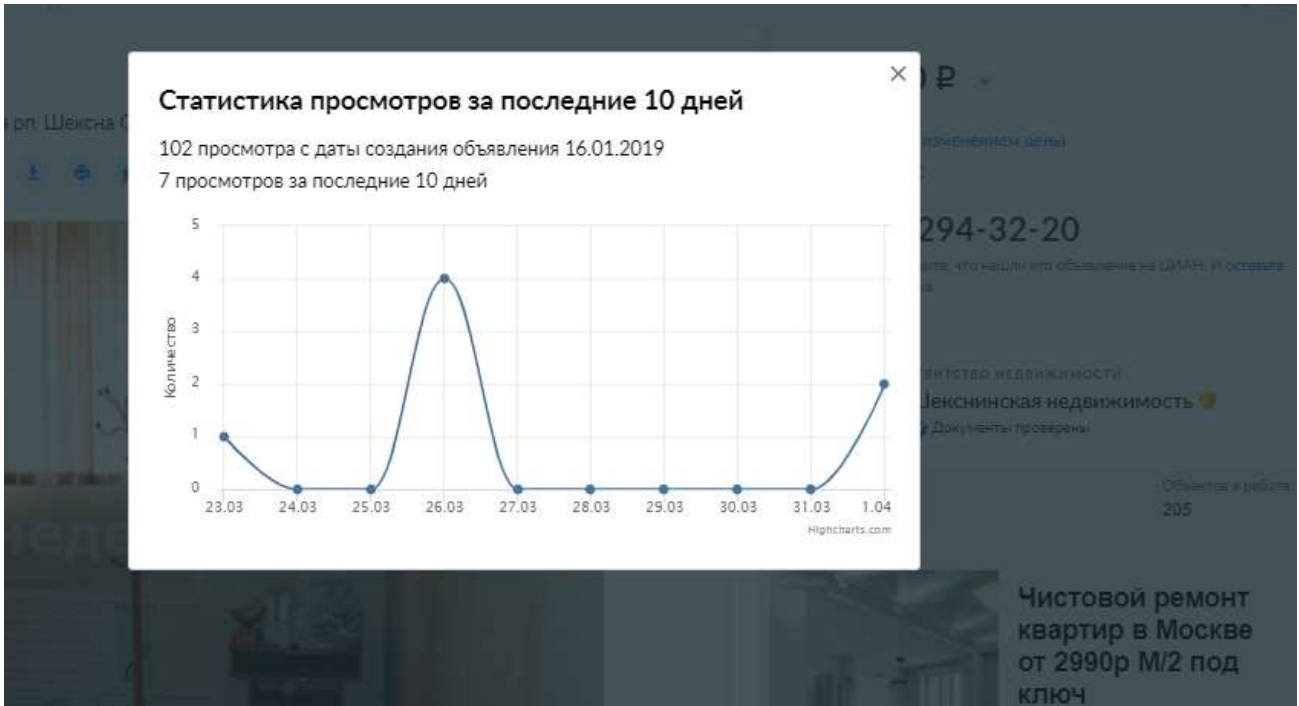
Чистовой ремонт квартир с материалами под ключ. Без предоплат. Замер Бесплатно!

ETALONREMYNT.COM

Ремонт квартир. Мастера-белорусы. Расчет сметы!

Получи сметы на ремонт квартир. Рейтинг 4,9 из 5. Расрочка. Предоплат 0 руб.

MSK-REMONTS.RU



Скриншоты объектов-аналогов для определения объекта оценки 4 (нежилые помещения, расположенные в Вологодской области) в рамках доходного подхода

Объект-аналог №1

vologda.move.ru/objects/sdaetsya_pom_ploshchadyu_64_kv_m_vologodskaya_babaevskiy_r-n_skoie_poselensk_gorod_babaevo_babaevo_sovetskaya_ul_34_5845673179/

Недвижимость на Move.ru | Вологодская область | р-н. Бабаевский | г. Бабаево


Сдаем помещение свободного назначения, 64 м², Бабаево

12 608 Р цены за м²
197 Р руб. кв. м в месяц


Бабаевский р-н г. Бабаево точный адрес

34 сентября 2020 | 324 (+2 за сегодня) | Обновлено 23 марта

Пожалуйста | Заметки | Поиск | PDF



Мелешина Анна Александровна
+7 (817) 272-87-56
Сообщите продавцу, что Вы видели объявление на портале move.ru
Предоставляю услуги оценки объектов недвижимости «Бабаево» Специализация в установке приватизации, ипотеки на объекты на уровне региона/области.



Двери купе в Москве от 5.930Р!
Без предоплаты за 2 дня

vologda.move.ru/objects/sdaetsya_pom_ploshchadyu_64_kv_m_vologodskaya_babaevskiy_r-n_skoie_poselensk_gorod_babaevo_babaevo_sovetskaya_ul_34_5845673179/

Описание

ПАО «Ростелеком» сдает в аренду нежилые помещения, находящиеся на 2 этаже трехэтажного кирпичного здания. Площадь сдаваемых в аренду помещений составляет 64,1 кв.м. Стоимость 1 кв.м. составляет 197,00 (без э/э, вывоза мусора, уборки объекта), с учетом НДС. Все интересующие вопросы обсудим по телефону!

Объект-аналог №2

vologda-region.afy.ru/chagodoshenskiy-rayon-chagoda/kupit-pom-90001460040

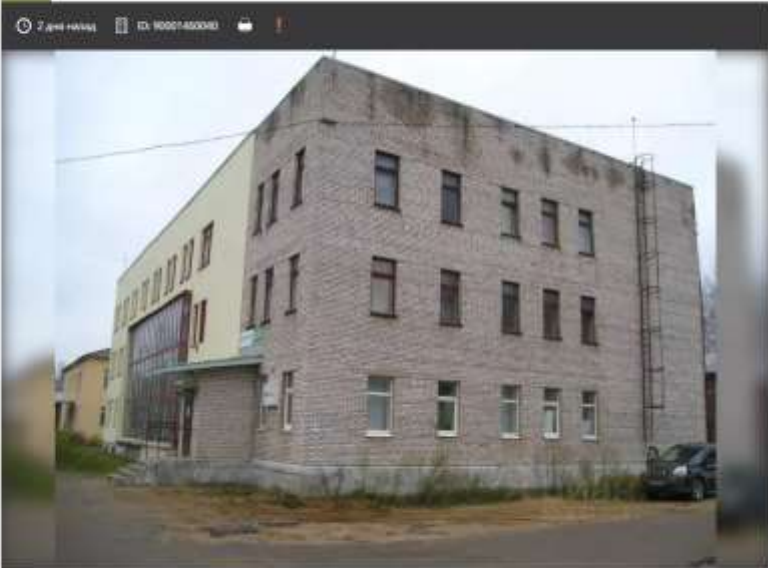
Помещение свободного назначения в Вологодская область, Чагода рп ул. .

12 513 Р [Рассчитать ипотеку](#)
130 \$ или 119 €
Оценка стоимости

Ростелеком
+7 (817) 222-8256

Я автор объявления

Поделиться объявлением



7 дней назад ID: 90001460040

В ГАЛЕРЕЮ

vologda-region.afy.ru/chagodoshenskiy-rayon-chagoda/kupit-pom/90001460040

Информация об помещении

3
Этаж

Состояние и оснащение

Количество этажей **3**

Описание объекта

Пао Ростелеком сдает в аренду нежилые помещения под офисы, на 3-м этаже трехэтажного кирпичного здания. Общая площадь помещений составляет 64,5 кв.м, стоимость 1 кв.м.уб, с учетом НДС. Можно использовать под любой вид деятельности. По всем интересующим вопросам ответим по телефону.

Объект-аналог №3


vologda-region.afy.ru/chagodoshenskiy-rayon-chagoda/snyat-psrv/90000380815

Находимость в Чарье, в.д. / Адрес: Чарье, в.д. / ул. Бирова / 2 /

Помещение свободного назначения, 210 м

ПСН площадь: 210 м²

17 марта 2022 ID: 90000380815



37 990 Р / в месяц
396 \$ или 360 €
Оценка стоимости

ИСОИ Недвижимость
+7 (921) 140-44-90

Я автор объявления

Поделитесь объявлением

В ГАЛЕРЕЮ

vologda-region.afy.ru/chagodoshenskiy-rayon-chagoda/snyat-psrv/90000380815

Информация об помещении

210 м²
Площадь

Описание объекта

Сдаётся объект под торговлю или другой вид деятельности

Корректировка на торг

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скэдзы для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 510. Сравнительные данные по скидкам на торг.
Неактивный рынок

Неактивный рынок			
Класс объектов	Среднее значение по результатам опроса экспертов-оценщиков	Среднее значение по результатам опроса сотрудников в банках	Отношение средних значений опроса сотрудников в банках к значениям опроса экспертов-оценщиков
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	13.1%	1.05
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	14.8%	0.99
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	13.1%	1.01
4. Стрит-ритейл	12.5%	13.5%	1.08
5. Объекты свободного назначения	15.0%	14.3%	0.95
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	17.1%	0.98
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	11.7%	0.94
2. Офисные объекты класса С и ниже	14.0%	12.8%	0.91
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	12.5%	11.2%	0.90
4. Стрит-ритейл	12.5%	11.8%	0.94
5. Объекты свободного назначения	14.0%	12.3%	0.88
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15.0%	15.7%	1.05

Корректировка на площадь

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скэдзы для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 231. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи

		Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	Общая площадь, кв.м.					
	до 125	1.00	1.14	1.20	1.55	2.00
	от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.36	1.76
	от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67
	от 750 до 1500	0.64	0.73	0.77	1.00	1.29
от 1500	0.50	0.57	0.60	0.73	1.00	

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 232. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., арендные ставки

Общая площадь, кв.м.		Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	до 125	1.00	1.10	1.12	1.38	1.41
	от 125 до 300	0.91	1.00	1.02	1.26	1.29
	от 300 до 750	0.89	0.98	1.00	1.23	1.26
	от 750 до 1500	0.72	0.80	0.81	1.00	1.03
	от 1500	0.71	0.78	0.79	0.98	1.00

Корректировка на район

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 12. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, на основании экспертного опроса

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.80	0.82
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.70	0.73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.58	0.61
Прочие населенные пункты	0.48	0.46	0.50
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.80	0.83
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.71	0.73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.61	0.59	0.62
Прочие населенные пункты	0.49	0.48	0.51

Корректировка на качество отделки

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.01.2022 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2022 г.)



Коэффициенты, выражающие отношение цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии.

местоположения, назначения, общей площади, конструкции и класса качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы, при наличии коммуникаций (электричества, водоснабжения, канализации, отопления), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет портала **Stalnet** на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,86	0,94	0,90
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шпифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,08	1,05
4	С высококачественной внутренней отделкой (шпифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, вакуумированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,23	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с штукатурными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,10

Корректировка на этаж расположение

Таблица 269. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, усредненные данные по России, продажа

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.05	1.36	1.39
	2 этаж и выше	0.95	1.00	1.29	1.33
	цоколь	0.74	0.77	1.00	1.03
	подвал	0.72	0.75	0.97	1.00

Корректировка на отдельный вход

(обновлено февраль 2022 г.)

11.5.1. Объекты офисной недвижимости

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 299. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0.93	0.92	0.94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0.94	0.93	0.95

Корректировка на материал стен

на Материал стен многоквартирного жилого дома - корректировки на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки квартир (опт/близовано 17.01.2022 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Тип (конструкцию, материал стен) многоквартирного жилого дома - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных в разных по конструкции многоквартирных домах.

К расчету приняты рыночные цены предложений по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), расположенных в различных по конструкции многоквартирных жилых домах.

Итоги расчета StatPlan на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные - утепленные	1,00	1,05	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,92	0,99	0,95
Смешанного типа	Фундамент - каменный. Стены - каменные из легких материалов. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - стальная деревянная	0,82	0,92	0,86
Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены/перегородки/крыши - деревянные	0,42	0,66	0,53

← Назад

Вперед →

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

2.2. Процент недозагрузки на неактивном рынке

Таблица 10. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Неактивный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	17,5%	16,1% 18,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	20,0%	18,6% 21,4%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	17,5%	16,2% 18,8%
4. Стрит-ритейл	17,5%	16,2% 18,8%
5. Объекты свободного назначения	19,0%	17,8% 20,2%

Операционные расходы

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческой зданий и помещений (опубликовано 17.01.2022 г.)

- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т.е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).

Включает расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Storgest, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,21	0,39	0,29
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,17	0,41	0,28
3	Складские помещения и здания	0,18	0,34	0,25
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,36	0,24

Примечание:

* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет особые конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов.

Ставка капитализации

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2022 г.)**

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики. Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложенной продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы обусловлены различиями технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, просторность окружения, плотность застройки). Чем меньше площадь, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов **Statnet** на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А-А), в отличии или очень хороших тех состояний, расположенные на красной линии улицы с высокой автомобильной и/или пешеходной трафиком	Среднее значение Kx	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (Внутренние кварталы) с низкой автомобильной и/или пешеходной трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,1*	0,17	0,22

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон средний коэффициент может быть согласованно принят в пределах

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

01.01.2022

15. ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. АКТ ОСМОТРА

Акт осмотра от «22» марта 2022 года	
Характеристика	Описание
Тип объекта	Нежилое здание (основное строение); Нежилое здание (садовый дом для сезонного проживания)
Наименование объектов в соответствии с Задаaniem на оценку	<input type="checkbox"/> Нежилое здание (основное строение) по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осинвая Роща, садоводство «Парковая Роща», Южная улица, дом 5, кадастровый номер 78.36.0013376.3005 <input type="checkbox"/> Нежилое здание (садовый дом для сезонного проживания) по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осинвая Роща, садоводство «Парковая Роща», Южная улица, дом 5, Литера А, кадастровый номер: 78.36.0013376.3142
Адрес объектов	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осинвая Роща, садоводство «Парковая Роща», Южная улица, дом 5 (дом 5, Литера А)
Общая площадь, кв. м	Основное строение – 325,6 кв. м, садовый дом – 54,7 кв. м
Текущее использование	<input type="checkbox"/> На дату оценки не используется. Может быть использован под жилое назначение
Доступ на территорию участка	<input type="checkbox"/> Открытая территория (свободный доступ) <input type="checkbox"/> Закрытая территория (ограниченный доступ) – Препятствия осмотра, сломанный замок калитки и замок двери садового домика
Ближайшее окружение	<input type="checkbox"/> Незастроенные территории <input type="checkbox"/> Коммерческие объекты административного и торгового назначения <input type="checkbox"/> Промышленная зона <input type="checkbox"/> <u>Зона жилой застройки</u> <i>При смешанной застройке указать несколько пунктов</i>
Материал стен здания	<input type="checkbox"/> Кирпич - Основное строение <input type="checkbox"/> Железобетонные панели, железобетонные блоки <input type="checkbox"/> Шлакоблоки <input type="checkbox"/> Сэндвич-панели <input type="checkbox"/> Металл, металлический профлист (утепленные) <input type="checkbox"/> Металл, металлический профлист (не утепленные) <input type="checkbox"/> Деревянные (брус, бревно) <input type="checkbox"/> <u>Деревянные (дощатые)</u> – Садовый домик <input type="checkbox"/> Иное (указать) _____
Этажность здания	
Техническое состояние здания	<input type="checkbox"/> Отличное (новое здание) <input type="checkbox"/> <u>Хорошее</u> (имеются мелкие дефекты, устраняемые при текущем ремонте) <input type="checkbox"/> Удовлетворительное (в целом пригодно для эксплуатации, требуется кап. ремонт некоторых элементов) <input type="checkbox"/> Неудовлетворительное (эксплуатация возможна после значительного капитального ремонта) <input type="checkbox"/> Ветхое (аварийное состояние) <input type="checkbox"/> Негодное (разрушенное состояние)

Характеристика	Описание
Состояние и качество внутренней отделки объектов оценки	<input type="checkbox"/> Без отделки – Основное строение <input type="checkbox"/> Неудовлетворительное (требует проведения полного ремонта) <input type="checkbox"/> Удовлетворительное состояние (требует косметического ремонта) <input type="checkbox"/> <u>Хорошее состояние</u> (простые материалы, проведение ремонта не требуется) – садовый домик <input type="checkbox"/> Отличное (улучшенная отделка, свежий ремонт) <input type="checkbox"/> Люкс (отделка из материалов высокого качества)
Наличие инженерных коммуникаций	<input type="checkbox"/> Электричество <input type="checkbox"/> Холодное водоснабжение <input type="checkbox"/> Горячее водоснабжение <input type="checkbox"/> Канализация <input type="checkbox"/> Отопление <input type="checkbox"/> Газ <input type="checkbox"/> Телефонные линии, интернет <input type="checkbox"/> Пожарная сигнализация <input type="checkbox"/> Охранная сигнализация
Дополнительные комментарии	<input type="checkbox"/> Охраняемый коттеджный участок; <input type="checkbox"/> Вход в основное строение – один; <input type="checkbox"/> Присутствует парковка на участке; <input type="checkbox"/> Остановка общественного транспорта в 700 м.

Представитель Исполнителя		Представитель Заказчика	
Ф. И. О.	<i>Никитинский АВ</i>	Ф. И. О.	
Подпись	<i>Никитинский АВ</i>	Подпись	