

Почтовый адрес:

603086, г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21

Тел /факс (831) 220 82 70; 282 47 08; 415 77 89

e-mail: info@pcfko.ru, Сайт: www.pcfko.ru

**АКЦИОНЕРНОМУ ОБЩЕСТВУ
КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ГАЗБАНК»
(АО АКБ «ГАЗБАНК»)**

Заключение по результатам оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» согласно договору на проведение оценки №2022-11998/40 от «10» октября 2022 г. произвело оценку недвижимого имущества, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Комарово, Цветочная улица, дом 31а, литера А.

Оценка произведена по состоянию на «10» октября 2022 г. Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки. Предполагаемое использование результатов оценки – реализация объектов оценки.

Развернутая характеристика объекта оценки, подробное описание методов, положений, условий и результаты оценки рыночной стоимости содержатся в отчете об оценке №2022/1788 от «25» октября 2022 г., который является неотъемлемой частью данного заключения.

Отчет об оценке №2022/1788 от «25» октября 2022 г. выполнен в полном соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки:

- №№ 1, 2 утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298 от 20.05.2015;
- № 3 утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015, с учетом изменений, внесенных Приказом Минэкономразвития России №785 от 06.12.2016;
- № 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014.

Кроме того, Оценщик, являясь членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО), соблюдает положения Свода стандартов и правил РОО 2020 от 29.12.2020 (Протокол №29 Совета РОО от 29.12.2020).

Основываясь на фактах, информации, предоставленной Заказчиком, и примененных в настоящем отчете об оценке методах оценки с учетом принятых допущений и предположений, Оценщик пришел к следующему заключению:

рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Комарово, Цветочная улица, дом 31а, литера А, на «10» октября 2022 г. составляет:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Жилой дом общей площадью 528,6 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022367:24	62 035 710
2	Земельный участок общей площадью 9436,0 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022367:17	83 838 860
	Итого:	145 874 570

Согласно пп. 22 и 23 п. 2 ст. 149 НК РФ операции по реализации жилых домов не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) налогом на добавленную стоимость.

Согласно п. 6 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость.

В соответствии с Правилами деловой и профессиональной этики РОО мы придерживаемся принципа независимости оценщика. Размер вознаграждения труда оценщика не ставился в зависимость от итоговой величины стоимости объектов оценки. У нас нет текущих или будущих интересов в оцениваемой собственности, являющейся предметом настоящего отчета об оценке.

Генеральный директор:

Яковлев Д. А.

**ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
ФИНАНСОВОГО КОНСАЛТИНГА И ОЦЕНКИ**

**Утверждаю:
Генеральный
директор**

/Яковлев Д. А./

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №2022/1788

недвижимого имущества, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Комарово, Цветочная улица, дом 31а, литера А

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»
Адрес Исполнителя:	г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, пом. 21
Дата оценки:	«10» октября 2022 г.
Дата составления Отчета:	«25» октября 2022 г.
Место составления Отчета:	г. Нижний Новгород
Заказчик:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ГАЗБАНК» (АО АКБ «ГАЗБАНК»)
Оценщик:	Смирнова Раиса Васильевна

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	7
1.1. Основные факты и выводы	7
1.2. Задание на оценку	8
1.3. Сведения об Исполнителе, Оценщике и Заказчике	10
1.4. Цель оценки и вид определяемой стоимости	11
1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	11
1.6. Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их получения	12
1.7. Применяемые стандарты оценки	12
1.8. Процедура оценки (содержание и объем работ)	13
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
2.2. Описание имущественных прав	14
2.3. Общая информация, характеризующая объект оценки	15
2.4. Характеристика объекта капитального строительства	18
2.5. Характеристика земельного участка	18
2.6. Местоположение объекта оценки	20
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	26
3.1. Анализ вариантов использования земельных участка как условно-свободных	26
3.2. Анализ варианта использования земельных участков с улучшениями	28
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
4.1. Анализ влияния макроэкономических факторов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки на рынок объекта оценки	30
4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов	30
4.3. Классификация объектов жилой недвижимости	32
4.4. Определение и анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	33
4.5. Выбор ценообразующих факторов. Расчетное обоснование ценообразующих факторов и степень их влияния на стоимость жилой недвижимости	33
4.6. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект	35
4.7. Основные выводы:	43
5. ВЫБОР ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ	44
6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	46
6.1. Методика оценки	46
6.2. Процесс оценки объекта оценки	48
6.3. Методика оценки земельного участка	63
6.4. Процесс оценки земельного участка	71
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	77
8. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА И ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ СПЕЦИАЛИСТОВ	77
9. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА	78
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	79
Шкала экспертных оценок для определения физического износа	79
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	80
Материалы сети Интернет	80
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	92
Фотоматериалы	92
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	96
Копии документов Оценщика	96
ПРИЛОЖЕНИЕ 5	103

Копии документов, предоставленных для проведения оценки	103
---	-----

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, поселок Комарово, Цветочная улица, дом 31а, литера А, в составе следующих объектов:
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	— Жилой дом общей площадью 528,6 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022367:24; — Земельный участок общей площадью 9436,0 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022367:17; Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в Разделе 2 настоящего отчета об оценке
Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки №2022-11998/40 от «10» октября 2022 г.
Порядковый номер отчета об оценке	2022/1788
Дата составления отчета об оценке	«25» октября 2022 г.
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	«10» октября 2022 г.
Дата осмотра объекта оценки	Внешний осмотр Объекта оценки проводился 21.10.2022 г. Осмотр внутренних помещений Объекта оценки не проводится по причине получения отказа в предоставлении доступа от лиц, находящихся в жилом доме.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся Сравнительный подход: 145 874 570 руб.
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	145 874 570 руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием – реализация объектов оценки. Оценщик не принимает юридическую и финансовую ответственность перед Заказчиком в случае какого-либо другого использования результатов оценки.

1.2. Задание на оценку

1	Объекты оценки	1.1. Здание (жилой дом) Кадастровый номер: 78:38:0022367:24 Адрес: Санкт-Петербург, поселок Комарово, Цветочная улица, дом 31а, литера А Площадь, кв. м: 528,6 1.2. Земельный участок Кадастровый номер: 78:38:0022367:17 Адрес: Санкт-Петербург, поселок Комарово, Цветочная улица, дом 31а, литера А Площадь, кв. м: 9 436 +/- 34
2	Права на Объекты оценки, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав	2.1. Право собственности. 2.2. Правообладатель (правообладатели): Рыдник Юрий Евгеньевич 2.3. Вид, номер и дата государственной регистрации права: жилой дом – собственность, 78:38:0022367:24-78/011/2021-6 от 14.04.2021; земельный участок – собственность, 78:38:0022367:17-78/011/2021-5 от 14.04.2021. 2.4. Сведения о наличии зарегистрированных ограничений права и обременений Объектов оценки приведены в выписках из ЕГРН. Учитываемые при оценке ограничения права и обременения объектов отсутствуют.
3	Балансовая стоимость Объекта оценки	Объекты оценки принадлежат физическому лицу, балансовая стоимость отсутствует.
4	Цель оценки	Определение рыночной стоимости
5	Предполагаемое использование результатов оценки	Реализация Объектов оценки
6	Вид определяемой стоимости / формат представления итоговой стоимости	6.1. Рыночная стоимость. 6.2. Итоговая величина стоимости Объектов оценки в обязательном порядке должна быть приведена в отчете об оценке в рублях Российской Федерации. 6.3. 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 Объектов оценки. 6.4. Допускается округление по математическим правилам до целых значений. 6.5. Иные расчетные величины, указанные в п. 9 ФСО № 7, не определяются.
7	Дата оценки	«10» октября 2022 г.
8	Проведение осмотра	При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит его внешний осмотр. Осмотр внутренних помещений Объекта оценки не проводится по причине получения отказа в предоставлении доступа от лиц, находящихся в жилом доме.
9	Допущения, на которых должна основываться оценка	9.1. Общие допущения и ограничения 9.1.1. В процессе подготовки отчета оценщик исходит из достоверности представленных Заказчиком документов, необходимых для выполнения оценки. 9.1.2. В обязанности оценщика не входит юридическая экспертиза прав в отношении Объектов оценки. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. 9.1.3. 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 собственником Объектов оценки. 9.1.4. 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. 9.1.5. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости Объектов 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 Объектов оценки. 9.2. Специальные допущения и ограничения

		9.2.1. В связи с отсутствием возможности осмотра внутренних помещений Объекта оценки, при проведении оценки принимаются следующие допущения: – все помещения жилого дома имеют современный тип ремонта; – в состав жилого дома входят следующие коммуникации: газоснабжение – центральное, электроснабжение – центральное (открытая проводка), водоснабжение – скважина, канализация – септик, отопление – водяное, от собственного котла; – в жилом доме выполнена разводка всех коммуникаций. Иные специальные допущения и ограничения на этапе формирования Задания на оценку не установлены, информация будет приведена в Отчете об оценке.
10	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.
11	Обмен документами и информацией	11.1. Информация, которая будет предоставлена Исполнителю на дату заключения Договора: 11.1.1. Выписка из ЕГРН на Объекты оценки. 11.1.2. Кадастровый и технический паспорта жилого дома. 11.2. 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 настоящим Заданием на оценку. 11.3. 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. 11.4. Для составления Отчета документы и информация должны быть предоставлены Исполнителю в бумажном виде и быть заверены подписью уполномоченного лица и печатью Заказчика. 11.5. Электронные адреса Сторон для обмена документами и информацией в электронном виде: 11.5.1. Заказчик appraising@asv.org.ru 11.5.2. Исполнитель: tatarinova@pcfko.ru
12	Срок оказания услуг	12.1. Предоставление Заказчику электронной версии проекта Отчета, а также расчетных файлов к нему в формате Microsoft Excel не позднее 25.10.2022 г. 12.2. Предоставление Заказчику окончательного Отчета и заключения СРО а не позднее 03.11.2022 г.
13	Требования к оформлению результатов оказания услуг (Отчета об оценке)	Отчет, составленный в форме электронного документа, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика на CD-R диске (в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральном стандарте оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299) в 1 экземпляре. Дополнительно, Отчет предоставляется в виде единого файла формата PDF объемом не более 20 мегабайт путем направления на электронную почту Заказчика, указанную в настоящем Задании на оценку.

1.3. Сведения об Исполнителе, Оценщике и Заказчике

Исполнитель	
Исполнитель ¹	Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»
Адрес местонахождения Исполнителя	603086, г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, пом. 21
Почтовый адрес исполнителя	603086, г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, пом. 21
ОГРН исполнителя	1155257002174 от 25.03.2015г.
Сведение о страховании гражданской ответственности	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №922/2056258498 от 28.10.2021 г. Выдан страховым акционерным обществом «РЕСО-Гарантия», период действия с 13.11.2021 г. по 12.11.2022 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.
Сведения о независимости Исполнителя	Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика
Оценщик	
Оценщик	Смирнова Раиса Васильевна. Оценщик 1 категории. Диплом о профессиональной переподготовке Оценщика ПП № 629547. Выдан ННГУ им. Н.И. Лобачевского 25.02.2005 г.
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	Сертифицированный оценщик недвижимости. Сертификат №00406 выдан в соответствии с решением Совета Ассоциации "Русское общество оценщиков" от 18.09.2020, протокол №09. Действителен до 21.09.2025. Трудовой договор с Исполнителем № 54 дополнительное соглашение №1 от 23.03.2015 г. Стаж работы в оценочной деятельности: с 2004 г. Квалификационный аттестат № 019984-1 (направление: оценка недвижимости), выдан ФБУ «ФРЦ». Срок действия с 31.05.2021 г. по 31.05.2024 г. Свидетельство о повышении квалификации №03371 от 27.07.2007г.
Сведения о членстве в СРО	Член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (регистрационный номер 001491 от 14.11.2007 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис №433-542-002469/22 от 11.01.2022 г. выдан ПАО «Ингосстрах», срок действия: 01.02.2022 г. по 31.01.2023 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Номер контактного телефона	8-831-220-82-70
Почтовый адрес	603086, г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, пом. 21.
Адрес электронной почты	smirnova@pfcfo.ru
Сведения о независимости Оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
Информация о привлекаемых к проведению оценки специалистах	
Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались
Заказчик	
Заказчик	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ГАЗБАНК» (АО АКБ «ГАЗБАНК»)
Реквизиты	443100, г. Самара, ул. Молодогвардейская, д.224; ОГРН 1026300002244; Дата присвоения ОГРН: 09.09.2002; ИНН 6314006156/КПП 631501001; Конкурсный управляющий – государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов»; 109240, г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4; ИНН 7708514824, КПП 770901001;p/c 40503810145250003051 в ГУ Банка России по ЦФО, г. Москва 35; БИК 044525000;

¹ Исполнитель – это юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор.

1.4. Цель оценки и вид определяемой стоимости

В данном отчете об оценке осуществляется определение рыночной стоимости объекта оценки с целью последующей реализации имущества. Понятие «рыночная стоимость», используемое в данном отчете об оценке, раскрывается в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [1]. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Таким образом, вывод о рыночной стоимости объекта оценки представляет собой взвешенное предположение об уровне цены, по которой этот объект может быть продан по обоюдному согласию сторон.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки.

1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

1. Настоящий отчет об оценке (далее – Отчет) достоверен лишь в полном объеме. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов. Ни Заказчик, ни специалисты, выполнившие оценку объектов оценки (далее – Оценщик), ни любой иной пользователь не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
2. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
3. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком. Поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.

4. Сведения, полученные Оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать точность информации большую, чем точность исходных материалов, взятых из литературы, или представленной Заказчиком документации.
5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.
6. В Отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в Отчете по мере обращения к ним.
7. Расчеты выполнялись с помощью программного приложения MS Excel без округлений. Промежуточные результаты в Отчете приведены для удобства восприятия округленно. Кроме того, в процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округления промежуточных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговые результаты стоимости объекта оценки.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

8. Осмотр внутренних помещений объекта оценки не проводится по причине получения отказа в предоставлении доступа от лиц, находящихся в жилом доме. По согласованию с Заказчиком, при проведении оценки принимаются следующие допущения:
 - все помещения жилого дома имеют современный тип ремонта;
 - в состав жилого дома входят следующие коммуникации: газоснабжение – центральное, электроснабжение – центральное (открытая проводка), водоснабжение – скважина, канализация – септик, отопление – водяное, от собственного котла;
 - в жилом доме выполнена разводка всех коммуникаций.

Принятые и сформулированные выше допущения следует учитывать при использовании представленных результатов. Оценщик не принимает на себя ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

1.6. *Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их получения*

Данные, использованные при проведении оценки имущества с указанием источников их получения, приводятся в тексте Отчета по мере изложения. Кроме того, источники, используемые Оценщиком, приведены в разделе «Источники и литература», а также в разделе 2.1. «Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки».

1.7. *Применяемые стандарты оценки*

Поскольку Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, настоящий отчет об оценке выполнен в полном соответствии с требованиями следующих Федеральных стандартов оценки:

- №№ 1, 2 утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298 от 20.05.2015;
- № 3 утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015, с учетом изменений, внесенных Приказом Минэкономразвития России №785 от 06.12.2016;

- № 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014.

Кроме того, Оценщик, являясь членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО), соблюдает положения Свода стандартов и правил РОО 2020 от 29.12.2020 (Протокол №29 Совета РОО от 29.12.2020).

1.8. Процедура оценки (содержание и объем работ)

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объектов оценки.
5. Составление отчета об оценке.

2. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для проведения работ по оценке объектов оценки Оценщик использовал результаты осмотра, а также следующие документы, предоставленные Заказчиком:

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 1

№ п/п	Наименование объекта оценки	Перечень документов
1	Жилой дом общей площадью 528,6 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022367:24	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 26.05.2022 г.; Технический паспорт по состоянию на 20.07.2004 г. Кадастровый паспорт 15.12.2015 г.
2	Земельный участок общей площадью 9436,0 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022367:17	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 26.05.2022 г.
	Прочее	Дополнительное соглашение № 1 к Договору от 10 октября 2022 г. № 2022-11998/40 об оказании услуг по оценке с предоставлением экспертного заключения

Копии используемых документов приведены в Приложении 5 к настоящему Отчету. Остальные документы и источники, используемые Оценщиком, приведены в списке литературы.

2.2. Описание имущественных прав

ТЕКУЩИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

Собственником оцениваемых объектов на дату оценки является Рыдник Юрий Евгеньевич согласно представленным документам (см. Приложение 5).

Информация о правоудостоверяющих документах по объекту оценки представлена в следующей таблице:

Перечень объектов недвижимого имущества, входящих в состав объекта оценки

Таблица 2

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Вид права	Обладатель указанных прав	Правоудостоверяющий документ
1	Жилой дом общей площадью 528,6 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022367:24	Собственность	Рыдник Юрий Евгеньевич	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 26.05.2022 г.
2	Земельный участок общей площадью 9436,0 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022367:17	Собственность	Рыдник Юрий Евгеньевич	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 26.05.2022 г.

СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ

Существующие ограничения (обременения) имущественных прав: арест (согласно Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости, предоставленным Заказчиком).

Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Право собственности на объект оценки, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства.

2.3. Общая информация, характеризующая объект оценки

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

В соответствии с Заданием на оценку оценке подлежит недвижимое имущество, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, поселок Комарово, Цветочная улица, дом 31а, литера А.

Объект оценки представляет собой жилой дом общей площадью 528,6 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022367:24» и земельный участок общей площадью 9436,0 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022367:17.

Оцениваемый объект «Жилой дом общей площадью 528,6 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022367:24» представляет собой двухэтажный жилой дом 2004 года постройки. Согласно техническому паспорту стены оцениваемого жилого дома выполнены из блоков.

Согласно экспликации из технического паспорта в состав жилого дома входят следующие помещения:

- 1 этаж: три санузла; прихожая, коридор, кухня, столовая, бассейн, помещение, гостиная, две жилые комнаты, котельная, постирочная;
- Мансардный этаж: два коридора, два санузла, бильярдная, два помещения, лестничная клетка, три жилые комнаты.

Общее число жилых комнат – 8, согласно данным технического паспорта.

Осмотр внутренних помещений Объекта оценки не проводится по причине получения отказа в предоставлении доступа от лиц, находящихся в жилом доме.

По согласованию с Заказчиком, при проведении оценки принимаются следующие допущения:

- все помещения жилого дома имеют современный тип ремонта;
- в состав жилого дома входят следующие коммуникации: газоснабжение – центральное, электроснабжение – центральное (открытая проводка), водоснабжение – скважина, канализация – септик, отопление – водяное, от собственного котла;
- в жилом доме выполнена разводка всех коммуникаций.

Жилой дом расположен на земельном участке общей площадью 9436,0 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022367:17. Оцениваемый участок имеет ровный спланированный рельеф, неправильную геометрическую форму. Согласно данным технического паспорта, кроме основного жилого дома на земельном участке имеются крыльцо, хозблок, навес. Данные постройки не входят в состав оцениваемого имущества.

ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На дату оценки объект «Жилой дом общей площадью 528,6 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022367:24» по информации Заказчика используется для проживания. Оцениваемый объект «Земельный участок общей площадью 9436,0 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022367:17» используется для размещения оцениваемого объекта «Жилой дом общей площадью 528,6 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022367:24» и хозяйственных построек.

ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По мнению Оценщика, учитывая местоположение, ликвидность объекта оценки может быть охарактеризована как средняя (стандартный срок экспозиции можно принять равным 13 мес.)².

²Источник: <https://statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/282-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-14-10-2022-g/2937-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-10-2022-goda>

Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
				А группа	Б группа	В группа
Индивидуальный жилой дом или дача ¹ вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	2	6	4	3	4	5
Индивидуальный жилой дом или дача ¹ вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	3	10	6	5	6	8
Индивидуальный жилой дом или дача ¹ вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	5	11	8	6	8	10
Индивидуальный жилой дом или дача ¹ вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	8	26	16	13	16	20
Индивидуальный жилой дом или дача ¹ первичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	1	5	3	2	3	4
Индивидуальный жилой дом или дача ¹ первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	3	7	5	4	5	6
Индивидуальный жилой дом или дача ¹ первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	7	14	10	8	10	13
Садовый участок с расположенными на нем зданиями, строениями и др. улучшениями	3	7	5	4	5	6
Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевого владения на участок	3	10	6	5	6	8

- 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.

ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Осмотр внутренних помещений Объекта оценки не проводится по причине получения отказа в предоставлении доступа от лиц, находящихся в жилом доме. Внешний осмотр проводился 21.10.2022 г в светлое время суток при естественном освещении без использования подъемного, диагностического и контрольно-измерительного оборудования. Фотоматериалы, позволяющие получить общее представление об объекте оценки, приведены на рисунке ниже. Подробные фотоматериалы приведены в Приложении 3.



Жилой дом общей площадью 528,6 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022367:24; Земельный участок общей площадью 9436,0 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022367:17



Жилой дом общей площадью 528,6 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022367:24; Земельный участок общей площадью 9436,0 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022367:17

2.4. Характеристика объекта капитального строительства

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Информация о состоянии и технических параметрах объекта оценки приведена в таблице 3.

Состояние и технические параметры оцениваемого объекта «Жилой дом общей площадью 528,6 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022367:24»

Таблица 3

Наименование объекта		Жилой дом общей площадью 528,6 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022367:24
Наименование по техпаспорту		Жилой дом
Литера		Нет данных
Год постройки		2004
Количество этажей		2
Размеры		
Общая площадь, кв. м		528,6
Площадь застройки, кв. м		Нет данных
Строительный объем согласно данным технического паспорта, куб. м		Нет данных
Жилая площадь по документам, кв. м		240,8 ³
Подсобная площадь, кв. м		287,8 ⁴
Текущее использование		Для проживания ⁵
Характеристика конструктивных элементов		
Наименование	Исполнение (материалы)	Физическое состояние
Фундамент	Бетонный ленточный	Нет возможности визуального осмотра
Стены	Пенобетонные блоки	Существенных дефектов не выявлено
Перекрытия	Ж/б плиты	Нет возможности визуального осмотра
Кровля	Металлочерепица	Существенных дефектов не выявлено
Окна	Стеклопакеты	Существенных дефектов не выявлено
Двери	Входная – металлическая; внутренние – нет данных	Существенных дефектов не выявлено
Тип ремонта	«Современный»	Нет данных
Внутренние инженерные системы	В состав жилого дома входят следующие коммуникации: газоснабжение – центральное, электроснабжение – центральное (открытая проводка), водоснабжение – скважина, канализация – септик, отопление – водяное, от собственного котла. В жилом доме выполнена разводка всех коммуникаций.	Нет данных

2.5. Характеристика земельного участка

ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Оцениваемый объект «Жилой дом общей площадью 528,6 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022367:24» расположен на земельном участке общей площадью 9436,0 кв. м, кадастровый номер 86:08:0020801:9537. Участок имеет ровный спланированный рельеф, неправильную геометрическую форму. На участке имеются следующие коммуникации: газоснабжение – центральное, электроснабжение – центральное, водоснабжение – скважина, канализация – септик

Согласно данным портала услуг «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk5.rosreestr.ru>) оцениваемый земельный участок расположен за пределами зоны с особыми условиями использования территории (см. следующий рис.).

³ Согласно данным технического паспорта

⁴ Согласно данным технического паспорта.

⁵ Согласно информации заказчика

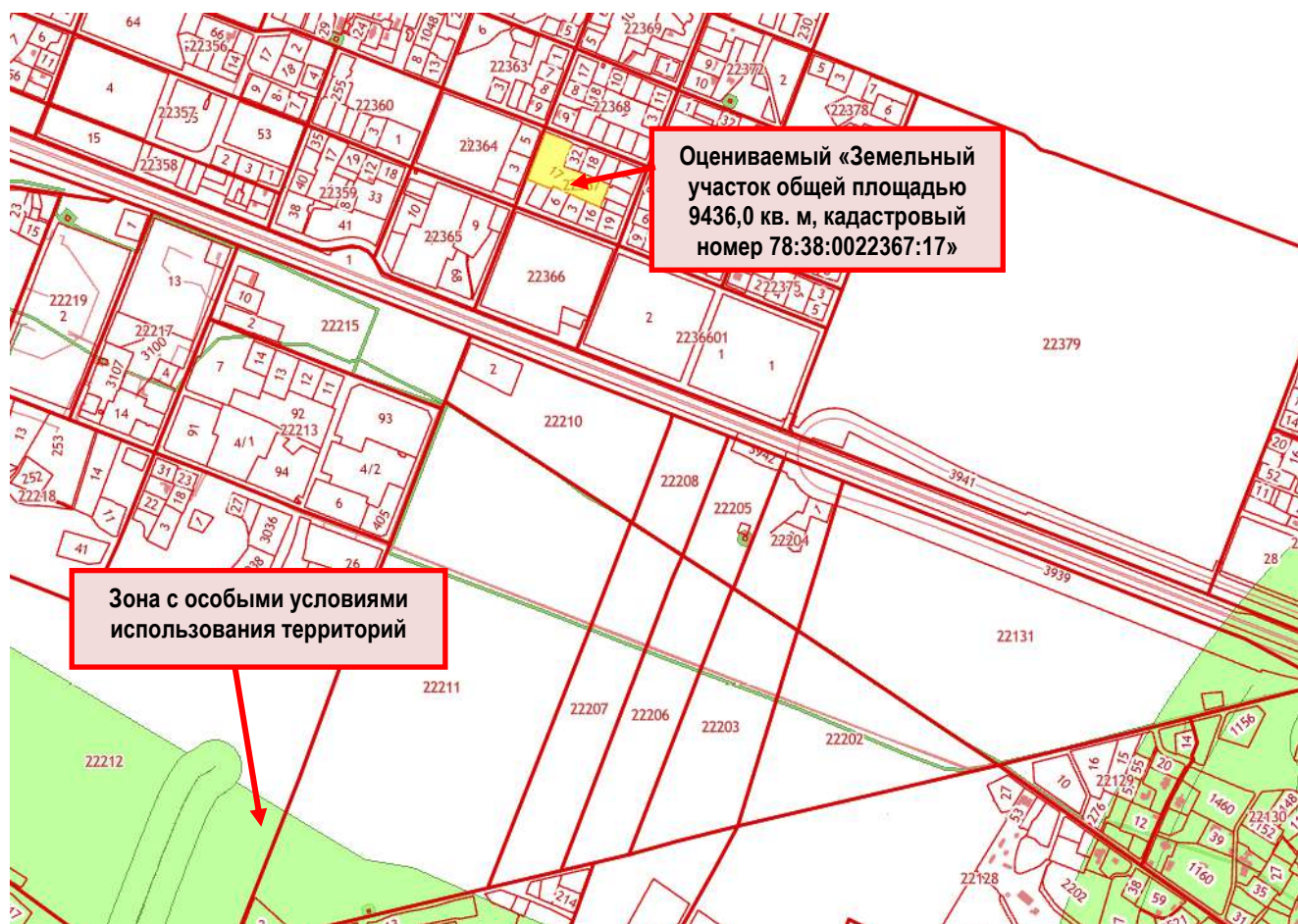


Рис. 1. Местоположение участков на публичной кадастровой карте⁶

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

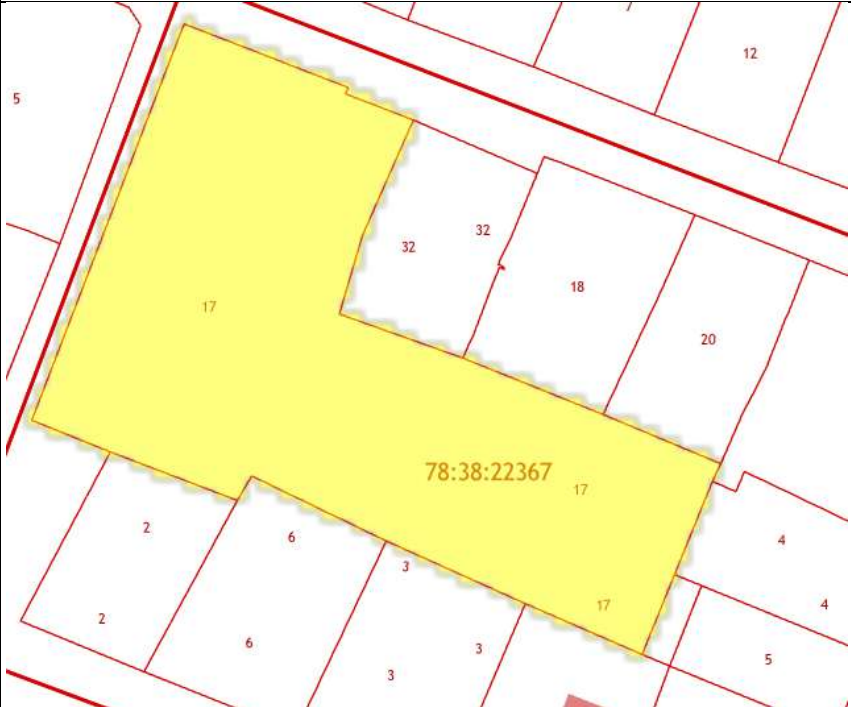
Информация о земельном участке приведена в таблице ниже:

Информация об объекте «Земельный участок общей площадью 9436,0 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022367:17»

Таблица 4

Наименование оцениваемого земельного участка	Земельный участок общей площадью 9436,0 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022367:17
Адрес (местоположение) объекта	Санкт-Петербург, поселок Комарово, Цветочная улица, дом 31а, литера А
Площадь, кв. м	9436,0
Кадастровый номер	78:38:0022367:17
Кадастровая стоимость, руб.	71 387 904,19
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	7565,48
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование по документу	для размещения индивидуального жилого дома (индивидуальных жилых домов)
Дата постановки на кадастровый учет	Нет данных

⁶ Источник: Портал услуг «Публичная кадастровая карта», режим доступа: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>, 2022 г.

Наименование оцениваемого земельного участка	Земельный участок общей площадью 9436,0 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022367:17
Схема земельного участка	

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Физический износ – это износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов. Согласно результатам осмотра и году постройки дома (2004), оцениваемый жилой дом находится в хорошем состоянии. Согласно шкале экспертных оценок физического износа, приведенной в Приложении 1, величина физического износа, соответствующая хорошему состоянию, находится в диапазоне от 0 до 20%. Таким образом, физический износ оцениваемого жилого дома составляет не более 20%.

Функциональное устаревание – потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям. Оцениваемый жилой дом построен в 2004 г. Исходя из этого можно сделать вывод, что дом был построен с использованием современных строительных материалов и технологий строительства. В связи с этим функциональное устаревание жилого дома отсутствует. Земельные участки в силу своей специфики не подвержены физическому износу и функциональному устареванию.

Внешнее (экономическое) устаревание - уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки, общего развития региона, насыщенности рынка предложениями схожих объектов недвижимости и других качественных параметров окружения. Жилые дома с земельными участками пользуются спросом на вторичном рынке, поэтому экономическое устаревание отсутствует.

2.6. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Санкт-Петербург, поселок Комарово, Цветочная улица, дом 31а, литера А.

ХАРАКТЕРИСТИКА СУБЪЕКТА ФЕДЕРАЦИИ – САНКТ - ПЕТЕРБУРГ⁷

Санкт-Петербург - второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа.

Расположен на северо-западе страны, на побережье Финского залива и в устье реки Невы. Граничит с Ленинградской областью, также имеет морские границы с Финляндией и Эстонией.

Население: 5 377 503 (2022) чел. Санкт-Петербург - самый северный в мире город с населением более миллиона человек. Также Санкт-Петербург является самым западным городом-миллионником России. Среди городов, полностью расположенных в Европе, он является третьим по населению (уступая лишь Москве и Лондону), а также первым по численности жителей городом, не являющимся столицей. Инновационный сценарий «Стратегия развития Санкт-Петербурга до 2030 года» предполагает, что к 2030 году население составит 5,9 миллиона человек. Город – центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Площадь города 1439 км², после расширения территории Москвы 1 июля 2012 года Санкт-Петербург является вторым по площади городом страны.

Санкт-Петербург - важный экономический, научный и культурный центр России, крупный транспортный узел. Исторический центр города и связанные с ним комплексы памятников входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО; это один из самых важных в стране центров туризма. Среди наиболее значимых культурно-туристических объектов: Эрмитаж, Кунсткамера, Мариинский театр, Российская национальная библиотека, Русский музей, Петропавловская крепость, Исаакиевский собор, Невский проспект. На сохранение объектов культурного наследия направлена, в том числе, программа сохранения и развития исторического центра Санкт-Петербурга.



Рис. 2. Санкт-Петербург на карте России.⁸

⁷ Источник: «Википедия», 2022 г., режим доступа: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Санкт-Петербург>

⁸ Источник: сайт «Википедия», <https://www.bankgorodov.ru/region/smolenskaya>, 2022 г.

Административно-территориальными единицами, на которые делится город, являются 18 районов Санкт-Петербурга.

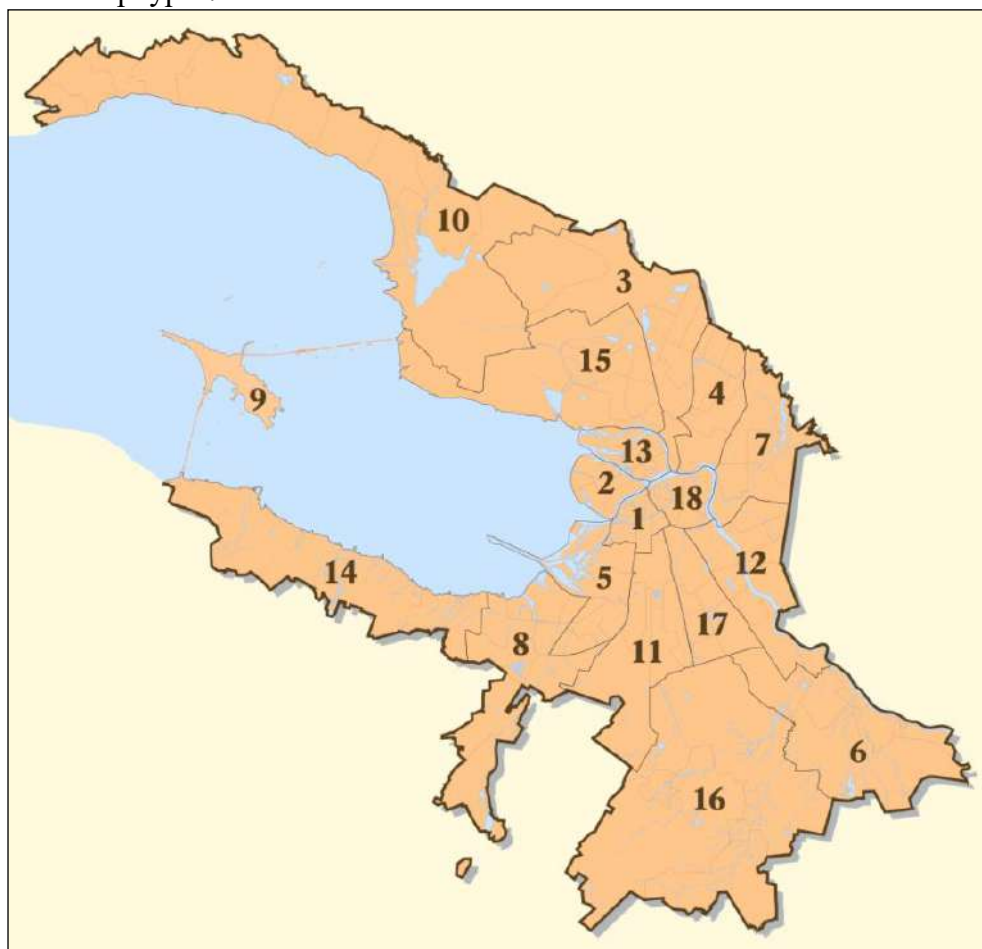


Рис. 3. Административно-территориальное деление Санкт-Петербурга⁹

1. Адмиралтейский
2. Василеостровский
3. Выборгский
4. Калининский
5. Кировский
6. Колпинский
7. Красногвардейский
8. Красносельский
9. Кронштадтский
10. Курортный
11. Московский
12. Невский
13. Петроградский
14. Петродворцовый
15. Приморский
16. Пушкинский
17. Фрунзенский
18. Центральный

⁹ Источник: «Википедия», 2022 г., режим доступа: [https://ru.wikipedia.org/wiki/ Административно-территориальное_деление_Санкт-Петербурга](https://ru.wikipedia.org/wiki/Административно-территориальное_деление_Санкт-Петербурга)

Санкт-Петербург — один из важнейших экономических центров Российской Федерации. Основными видами экономической деятельности являются:

- оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования (21,5 %);
- обрабатывающие производства (19,9 %);
- операции с недвижимым имуществом, аренды и предоставление услуг (19,3 %);
- транспорт и связь (11,8 %);
- здравоохранение и предоставление социальных услуг (6 %).

Финансовый рынок города является вторым по величине региональным финансовым рынком России. В городе действуют Санкт-Петербургская валютная биржа, товарная биржа «Санкт-Петербург», ПАО «Санкт-Петербургская биржа», Санкт-Петербургская международная товарно-сырьевая биржа. В городе зарегистрирован 31 банк (наиболее крупные: ВТБ, «Россия», «Санкт-Петербург», «Таврический», Балтинвестбанк) и представительства более 100 банков других регионов.

Основа промышленности: тяжёлая индустрия. В городе работают такие судостроительные предприятия, как «Адмиралтейские верфи» (корабли для ВМФ, танкеры, подводные лодки), «Средне-Невский судостроительный завод» (катера, тральщики для ВМФ), «Балтийский завод» (суда для Морфлота, ледоколы), «Северная верфь» (суда для ВМФ и Морфлота). Действуют предприятия машиностроения: «Компрессор» (компрессорное оборудование, газовое оборудование), «Ленинградский металлический завод» (паровые, газовые и гидравлические турбины), «Электросила» (электромашин, генераторы), завод «Электропульт» (электрическая аппаратура), «Севкабель» (силовые кабели, медный прокат), «Кировский завод» (тракторы, металлопродукция, сельскохозяйственная техника), «Арсенал» (космические спутники, артиллерийские установки, компрессорные станции), «Ижорские заводы» (прокатное оборудование, специальное оборудование, атомные реакторы), «Ленинец» (оборудование для авиации и вооружения, радиоэлектронное оборудование), «Светлана» (рентгеновские трубки, радиоэлектронная аппаратура, комплектующие), ЛОМО (оптические приборы) и другие. Развито транспортное машиностроение: «Вагонмаш» (пассажирские вагоны для железных дорог и электровагоны для метрополитена), автомобильные заводы компаний Ford, Toyota, General Motors, Scania, Nissan, Hyundai Motor и MAN. Значительный объём промышленного производства формируется предприятиями отрасли производства вооружений. В городе развита чёрная (Ижорский трубный завод компании «Севе2021рсталь») и цветная металлургия («Красный выборжец»), химическая («ВМП-Нева»), лёгкая, полиграфическая промышленность.

Среди крупнейших предприятий пищевой промышленности: завод пивоваренной компании «Балтика» (пиво, безалкогольные напитки, минеральные воды), пивзавод компании Heineken, Пивоваренный завод имени Степана Разина, Хлебозавод Московского района (хлебобулочные, мучнистые кондитерские изделия, принадлежит Fazer), Фабрика имени Крупской (конфеты и шоколад), мясокомбинат «Парнас-М» (колбасные изделия, мясные консервы и полуфабрикаты), «Мельница Кирова» (крупа, мука), молочный комбинат «Петмол» (принадлежит Danone), завод минеральных вод «Полустово», мясокомбинаты, предприятия по производству кондитерских изделий, рыбной продукции и многие другие.

Санкт-Петербург — крупнейший транспортный узел северо-запада России и второй в стране после Москвы. Он включает в себя железные дороги, морской и речной транспорт, автомобильные дороги и авиалинии. Через город проходят: два евразийских транспортных коридора «Север — Юг» и «Севсиб», панъевропейский транспортный коридор №9, европейский автомобильный маршрут E 18, связывающие Скандинавию с центром России.

ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Объект оценки расположен в поселке Комарово. Комарово - посёлок в России, внутригородское муниципальное образование в составе Курортного района города федерального значения Санкт-Петербурга. Население на 2022 год составило 1322 человек.

Граница муниципального образования посёлок Комарово Курортного района Санкт-Петербурга проходит: от точки пересечения уреза воды берега Финского залива с восточной границей города Зеленогорска и квартала 63 Комаровского лесничества на северо-восток по западной границе квартала 63 Комаровского лесничества, пересекая Приморское шоссе, и далее на северо-восток по просеке до пересечения с Выборгским направлением железной дороги, далее на запад 160 м по северной стороне полосы отвода Выборгского направления железной дороги до западной границы квартала 57 Комаровского лесничества, далее на северо-восток по западным границам кварталов 57, 47, 35 и 21 Комаровского лесничества до Щучьего озера, далее на запад по урезу воды южного и западного берегов Щучьего озера до просеки между кварталами 11 и 12 Комаровского лесничества, далее на север по западной границе кварталов 12 и 6 Комаровского лесничества до границы с Выборгским районом Ленинградской области. Далее граница идёт по местной автодороге до Чёрного ручья, далее по оси Чёрного ручья, по оси Щучьего ручья и далее по оси Лесного ручья до мелиоративной канавы, расположенной в квартале 28 Комаровского лесничества. Далее граница идёт на юго-запад 530 м и на юго-восток 150 м по оси указанной мелиоративной канавы до просеки, являющейся продолжением на север Сапёрной улицы, по границе с посёлком Репино далее на юго-запад по этой просеке, пересекая улицу Валиева, до улицы Танкистов, далее по восточной стороне Сапёрной улицы, пересекая Выборгское направление железной дороги, до переулка Связи, далее на юго-запад по оси переулка Связи и её продолжению до Лермонтовского проспекта, далее на запад по оси Лермонтовского проспекта до Приморского шоссе, далее на юго-запад, пересекая Приморское шоссе, по восточной границе квартала 67 Комаровского лесничества до Финского залива, далее на запад по урезу воды берега Финского залива включая ООПТ заказник Комаровский берег до пересечения с западной границей квартала 63 Комаровского лесничества.

Ближайшая транспортная магистраль находится в 500 метрах от объекта оценки. Доступ к объекту обеспечивается на автомобильном транспорте Транспортную доступность можно охарактеризовать как средняя. Ближайшее окружение составляет частная малоэтажная застройка, земельные участки свободные по построек. Локальное расположение оцениваемого объекта представлено на рисунках ниже.

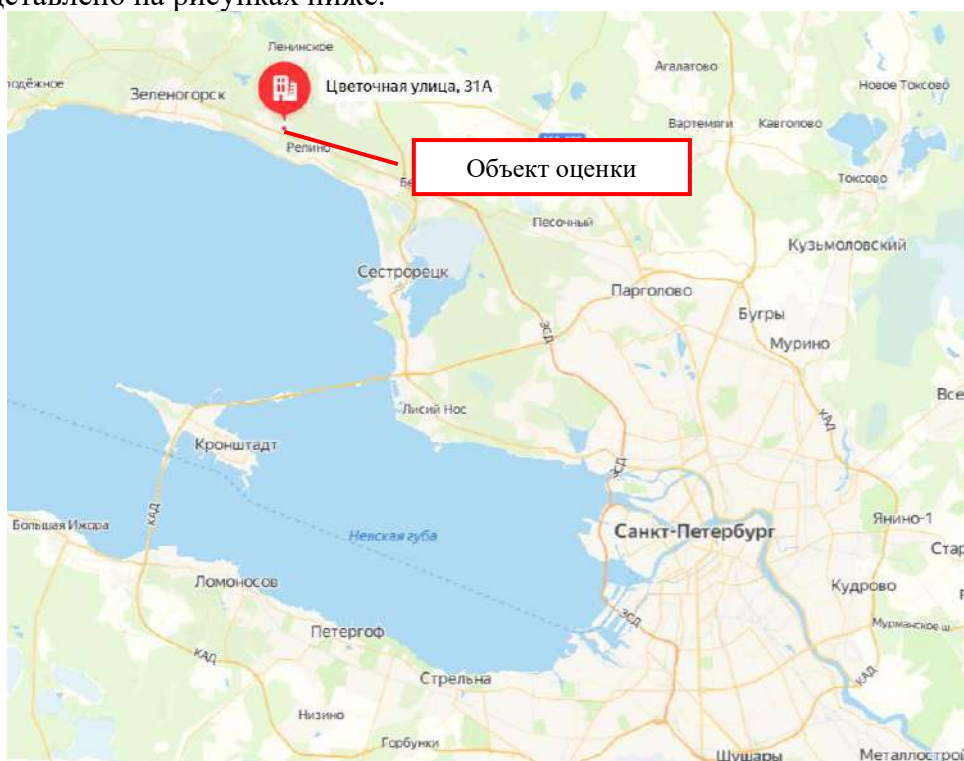


Рис. 4. Расположение объекта оценки на карте¹⁰.

¹⁰ Источник: <http://maps.yandex.ru/>, 2022 г.

3. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости объекта оценки. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Процедура анализа состоит из рассмотрения вариантов:

- земельного участка как условно-свободного;
- земельного участка с улучшениями.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

- Составление списка вариантов использования имущества, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается. Критерием занесения в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).
- На втором этапе из списка вариантов удаляются те, которые являются юридически и физически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения и т.д. К факторам физической осуществимости относятся физические размеры, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.
- На третьем этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых вариантов. Если рассматриваемый вариант предполагает необходимость инвестиционных вложений, то критерием экономической целесообразности является выполнения неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) должна быть положительной. При этом чистая текущая стоимость определяется как разность между дисконтированной стоимостью будущих доходов, получаемых от использования имущества и капитальных затрат, необходимых для получения этих доходов.
- На последнем этапе осуществляется выбор варианта, обеспечивающего максимальную стоимость имущества. Если в рассматриваемом варианте предполагались капитальные вложения, то наилучший вариант определяется из условия максимума чистой приведенной стоимости.

3.1. Анализ вариантов использования земельного участка как условно-свободного

При анализе наиболее эффективного использования земельного участка как условно-свободного, выбор наилучшего варианта осуществляется из условия максимального значения стоимости земельного участка. Анализ НЭИ условно-свободного земельного участка базируется на предпосылке об отсутствии каких бы то ни было зданий и сооружений и возможности строительства улучшений.

ЮРИДИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ

Рассмотрение вариантов использования земельного участка с точки зрения юридической допустимости связано со сменой его разрешенного использования.

В соответствии со ст. 7 п.2 Земельного кодекса РФ [6] земли любой из категории могут использоваться только в соответствии с установленным для них назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок

проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Категория земель оцениваемого земельного участка – «Земли населенных пунктов».

Согласно [6] в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Поскольку окружающая застройка представляет в большинстве своем жилые объекты, то, вероятнее всего, варианты, связанные с размещением производственно-складских и офисно-торговых объектов, будут ограничены.

ФИЗИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ

Земельный участок, входящий в состав оцениваемого имущества, имеет общую площадь 9436,0 кв. м. Участок обеспечен необходимыми коммуникациями (газоснабжение – центральное, электроснабжение – центральное, водоснабжение – скважина, канализация – септик).

1. Для размещения индивидуального жилого дома с приусадебным участком.

Земельный участок имеет ровный спланированный рельеф, неправильную многоугольную форму, расположен в центре жилой застройки, в окружении жилых домов, въезд на территорию жилой застройки огорожен забором, так же участок имеет собственное ограждение, следовательно использование участка для размещения индивидуального жилого дома с приусадебными участками является возможным.

2. Для размещения торговых объектов.

Земельный участок имеет ровный спланированный рельеф, неправильную многоугольную форму, расположен в глубине жилого массива, въезд на территорию жилой застройки огорожен забором, так же участок имеет собственное ограждение, расположен на удалении от центров деловой активности населенного пункта, от основных автомобильных и пешеходных потоков крупных автодорог, от остановок общественного транспорта, узкие транспортные развилки внутри жилого массива, отсутствуют места для парковки автотранспорта, а так же отсутствуют места разгрузки для большегрузного транспорта (для супермаркета), следовательно использование участка для размещения торговых объектов является затруднительным и нецелесообразным.

3. Для размещения объектов коммунального обслуживания населения.

Земельный участок имеет ровный спланированный рельеф, неправильную многоугольную форму, расположен в глубине жилого массива, въезд на территорию жилой застройки огорожен забором, так же участок имеет собственное ограждение, расположен на удалении от центров деловой активности населенного пункта, от основных автомобильных и пешеходных потоков крупных автодорог, от остановок общественного транспорта, узкие транспортные развилки внутри жилого массива, отсутствуют места для парковки автотранспорта, следовательно использование участка для размещения объектов коммунального обслуживания населения, является затруднительным и нецелесообразным.

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ

Объект оценки расположен в центре жилой застройки, на некотором удалении от основных автомобильных и пешеходных потоков крупных автотрасс. В ближайшем окружении объектов имеется частная жилая застройка, разделенная на самостоятельные домовладения с прилегающей территорией.

Такое местоположение объекта оценки является привлекательным с точки зрения размещения индивидуального жилого дома с приусадебными участками.

Учитывая вышесказанное, наиболее целесообразным использованием оцениваемого земельного участка, исходя из предположения о том, что участок свободен от улучшений, является использование под строительство объектов индивидуального жилищного строительства.

3.2. Анализ варианта использования земельных участков с улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования застроенного земельного участка базируется на предпосылке о переоборудовании (в случае необходимости) существующих улучшений и строительства дополнительных объектов при сохранении и реконструкции существующих.

В ходе проведения анализа наиболее эффективного использования имущества, после оценки юридической и физической целесообразности различных вариантов, были отобраны два варианта, представленные в таблице.

Варианты НЭИ

Таблица 5

№ п/п	Наименование варианта	Общее описание
1	Перепрофилирование объектов под другие виды деятельности.	Данный вариант предполагает реконструкцию объектов с целью обеспечения других видов деятельности
2	Существующее использование имущества	Данный вариант предусматривает сохранение существующего вида деятельности. При необходимости производится ремонт и переоборудование объекта с изменением типа использования со снижением требований к объекту.

ЮРИДИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ

На дату оценки оцениваемый коттедж имеет статус жилого, в связи с чем использование данного объекта в качестве нежилого невозможно.

ФИЗИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ

Оцениваемые объекты капитального строительства представляют собой коттедж с приусадебным участком т.е. объекты индивидуального жилищного строительства. Оцениваемый жилой дом новый (построен в 2004 году), соответственно снос жилого дома нецелесообразен.

С точки зрения физической допустимости возможно использование объектов коттедж с земельным участком в качестве объектов индивидуального жилищного строительства.

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ

Объект оценки располагается в зоне застройки индивидуальными жилыми домами. Учитывая особенности локального местоположения объекта оценки – в зоне индивидуальной жилой застройки, в окружении частных домовладений, а также конструктивные особенности здания, направленные на комфортное проживание людей – использование объекта оценки, как единого, в качестве жилого дома следует признать наиболее эффективным. Кроме того, данный вариант не требует существенных затрат, сопряженных со сменой функционального назначения объекта недвижимости.

Таким образом, в качестве наиболее эффективного варианта использования объекта оценки выбирается вариант использования размещения индивидуального жилого дома с приусадебным участком.

4. Анализ рынка объекта оценки

4.1. Анализ влияния макроэкономических факторов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки на рынок объекта оценки

Начало военной операции на Украине обернулось масштабными санкциями против России. Визовые ограничения, частичная блокировка банковских операций, а также запрет на экспорт в РФ полупроводников, компьютеров и программного обеспечения, – лишь немногие из трудностей, которые в ближайшем будущем могут кардинально изменить жизнь всех россиян.

После того как Россия признала независимость ДНР и ЛНР, Минфин США объявил первые санкции против российских банков. В список попали ВЭБ, Промсвязьбанк и 42 их дочерних компании. Под ограничениями также оказались футбольный клуб ЦСКА (актив ВЭБа) и несколько принадлежащих «ПСБ Лизинг» судов: контейнерных, сухогрузов, нефтяных танкеров.

Спустя 2 дня Россия начала военную операцию на территории Украины, и за этим последовали незамедлительные санкции против целого ряда других финансовых учреждений.

Сильнее всего досталось ВТБ, «Открытию», Совкомбанку и Новикомбанку. Их активы в США заморозил, а всем американским и европейским компаниям запретили работать с этими банками под угрозой вторичных санкций.

Новые санкции ударят по банкам больше, чем те, что вводились в 2014 году в связи с крымскими событиями.

Российским банкам хватит средств выполнить обязательства на внутреннем рынке, – отмечает заведующий кафедрой экономической теории и экономической политики СПбГУ Александр Лякин.

На рынок недвижимости придут граждане, которые хотят сохранить сбережения от инфляции и обесценения. Это может привести к росту цен на протяжении ближайших месяцев. Но в дальнейшем можно ожидать снижения спроса и цен на большинство объектов недвижимости. Это показывает опыт 2008-2010 и 2014 годов, когда падали цены, номинированные и в иностранной валюте, и в рублях. Поддержать рынок могут меры государственной поддержки.¹³

4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов

ОБЩЕПОЛИТИЧЕСКАЯ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ В РЕГИОНЕ

Основные экономические и социальные показатели Санкт Петербурга за январь-август 2022 г. приведены в таблице ниже:

¹³ Источник: <https://secretmag.ru/zhizn/kak-novye-zhyostkie-sankcii-skazhutsya-na-rossiyanakh-i-ekonomike-rossii.htm>

Основные экономические и социальные показатели Санкт Петербурга за январь-август 2022 г. приведены в таблице ¹⁴

Наименование показателя	январь-август 2022 года	в % к январю-августу 2021 года
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд руб.	21 312,0	-*
Доходы бюджета Санкт-Петербурга, млрд руб.	807,6	155,4 ▲
Промышленность. Инвестиции		
Индекс промышленного производства, %	–	103,7 ▲
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд руб.	2 470,0	-*
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-июнь 2022 года)	316,3	93,6**
Потребительский рынок. Цены		
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	1 297,7	91,4 ▼
Оборот оптовой торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	16 932,8	109,2 ▲
Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд руб.	95,3	105,7 ▲
Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах), млрд руб.	447,6	103,4 ▲
Индекс потребительских цен, % (август 2022 года к декабрю 2021 года)	–	109,3 ▲
Строительство. Транспорт и связь		
Объем работ по виду деятельности «Строительство» (в сопоставимых ценах), млрд руб.	294,1	96,4 ▼
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	2 323,8	102,6 ▲
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд руб.	870,2	133,7 ▲
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд руб.	102,7	110,0 ▲
Уровень жизни населения		
Среднедушевые денежные доходы населения, руб. (январь-июнь 2022 года)	58 756	115,5** ▲
Реальные денежные доходы населения, % (январь-июнь 2022 года)	–	101,0** ▲
Рынок труда		
Номинальная средняя начисленная заработная плата одного работника, руб. (январь-июль 2022 года)	82 153	111,2*** ▲
Реальная средняя начисленная заработная плата одного работника, % (январь-июль 2022 года)	–	97,5*** ▼
* данные несопоставимы в связи с изменением круга учитываемых организаций		
** январь-июнь 2022 года к январю-июню 2021 года		
*** январь-июль 2022 года к январю-июлю 2021 года		

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Каждому сегменту присущ свой набор ценообразующих факторов, совокупность которых формирует инвестиционную привлекательность конкретного объекта на рынке. Подробно анализ ценообразующих факторов приведен ниже.

¹⁴ Источник: https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/c_econom/statistic/, 2022

4.3. Классификация объектов жилой недвижимости

Согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома» [9], приведена следующая классификация объектов жилой недвижимости:

Дачи

Дача - малоэтажный жилой дом с участком земли, предназначенный для проживания в теплое время года. На даче обычно отсутствует полноценная система отопления; системы водоснабжения и канализации упрощены или отсутствуют совсем. Самыми распространенными стройматериалами для дачных домов являются каркасные конструкции, брус либо бревна небольшого диаметра. Обычно дачные дома имеют небольшую площадь и, как правило, располагаются в садоводческих товариществах.

Дома

Дом - малоэтажный жилой дом небольшой площади с участком земли, построенный, как правило, до 1990-х гг. Дом предназначен для круглогодичного проживания одной семьи; может располагать всеми необходимыми коммуникациями, либо иметь частичные (печное отопление, отсутствие водоснабжения и канализации). Стены дома могут возводиться из бруса, рубленых бревен, кирпича, пеноблоков и др. Обычно дом располагается в населенном пункте.

Таунхаусы

Таунхаус – квартира в многоквартирном комфортабельном жилом доме, представляющем собой несколько смежных многоуровневых объектов (квартир) с обособленными входами, но едиными внутренними стенами, в которых проживает одна семья. К каждой квартире в таунхаусе примыкает небольшой земельный участок, парковка или гараж.

Дуплекс - бюджетный вариант загородного дома, как правило, разделенного на две автономные секции общей стеной, то есть это дом на две квартиры, с двумя независимыми входами. У каждой семьи — свое крыльцо, свой подъезд к дому, чаще всего свой примыкающий к боковой стене гараж и свой земельный участок.

Таунхаусы и дуплексы могут располагаться как в городах, так и, на незначительном удалении от него, в пригороде. Могут располагаться также в коттеджных поселках, территория которых ограждена, имеет охрану и необходимую для постоянного проживания инфраструктуру.

Коттеджи

Коттедж - малоэтажный жилой дом современной постройки (после 1990 гг.) площадью, как правило, свыше 100 кв. м (реже, но встречаются типовые коттеджи площадью до 100 кв. м), с огороженным участком земли, в котором живет постоянно или временно одна семья. При его строительстве и внутренней отделке, как правило, используются высококачественные материалы. Этажность переменная, чаще 2 – 3 этажа. Для коттеджей характерна индивидуальная планировка, наличие придомового участка, гаража, современная архитектура, современный ландшафтный дизайн. Отличительной особенностью коттеджей является полное обеспечение всеми необходимыми коммуникациями и современной системой отопления для круглогодичного проживания, часто - наличие камина. В наиболее престижных коттеджах используется система «умный дом». На огражденной территории может размещаться гостевой дом, бассейн, альпийские горки, рокарии, беседки. Коттеджи могут располагаться как в городе, так и за его пределами. Часто располагаются в коттеджных посёлках, инфраструктура которых включает пункт КПП, службу круглосуточной охраны, эксплуатационную службу, контролирующую исправность инженерных сооружений и коммуникаций. Территория коттеджного поселка имеет удобные подъездные пути и обычно огорожена. К коттеджам могут быть отнесены виллы, усадьбы.

4.4. Определение и анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Наиболее эффективное использование оцениваемого объекта - в качестве жилого дома с земельным участком. Таким образом, с учетом характеристик оцениваемого объекта и приведенной выше классификацией его сегмент можно охарактеризовать как «коттедж, расположенный в п. Комарово г. Санкт Петербург».

4.5. Выбор ценообразующих факторов. Расчетное обоснование ценообразующих факторов и степень их влияния на стоимость жилой недвижимости

ЖИЛЫЕ ДОМА

Основными ценообразующими факторами для жилых домов являются:

- местоположение;
- общая площадь (фактор масштаба);
- материал стен;
- тип отделки;
- разводка коммуникаций;
- состав коммуникаций;
- наличие/отсутствие мебели и бытовой техники.

В таблице ниже приведены диапазоны корректирующих коэффициентов¹⁵ для некоторых факторов по данным исследования экспертных оценок.

Диапазоны изменения ценообразующих факторов

Таблица 6

Ценообразующие факторы		Корректирующий коэффициент	
Наименование	Значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Статус населенного пункта	1. Дачи. 2. Дома.		
	областные центры, столицы республик, города Федерального значения	1,00	1,00
	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,79	0,92
	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,68	0,82
	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,56	0,73
	прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	0,44	0,63
	3. Таунхаусы. 4. Коттеджи		
	областные центры, столицы республик, города Федерального значения	1,00	1,00
	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,93
	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,68	0,84
	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,59	0,75
	прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	0,47	0,66
Материал стен	1. Дачи. 2. Дома. 3. Таунхаусы. 4. Коттеджи		
	кирпич	1,00	1,00
	шлакоблок	0,77	0,90
	каркас (дерево)	0,65	0,81
	клееный брус	0,78	0,90
	бревно	0,75	0,88
	пенобетонные блоки	0,82	0,93
Физическое состояние	1. Дачи. 2. Дома. 3. Таунхаусы. 4. Коттеджи		
	удовлетворительное	1,00	1,00
	хорошее	1,14	1,31
	не удовлетворительное состояние (требующее ремонта)	0,66	0,81

¹⁵ Источник: Лейфер Л. А. Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома», г. Н. Новгород, 2021 г.

Ценообразующие факторы		Корректирующий коэффициент	
Наименование	Значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Разводка коммуникаций	1.Дачи. 2. Дома. 3. Таунхаусы. 4. Коттеджи		
	выполнена	1,00	1,00
	не выполнена (при подведенных коммуникациях на земельный участок)	0,77	0,89
Состав коммуникаций (отопление)	2. Дома.		
	без отопления	1,00	1,00
	печное отопление	1,05	1,15
	центральное отопление	1,17	1,25
	газовое отопление	1,13	1,25
	электрическое отопление	1,11	1,23
Состав коммуникаций (водоснабжение)	1.Дачи. 2. Дома. 4. Коттеджи		
	без водоснабжения	1,00	1,00
	водоснабжение от скважины	1,04	1,12
	центральное водоснабжение	1,09	1,19
Состав коммуникаций (канализация)	1.Дачи. 2. Дома. 4. Коттеджи		
	без канализации	1,00	1,00
	канализация в виде септика	1,03	1,12
	центральная канализация	1,11	1,23

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Основными ценообразующими факторами для земельных участков являются:

- передаваемые имущественные права;
- категория;
- назначение;
- местоположение;
- общая площадь (фактор масштаба);
- наличие коммуникаций;
- наличие фундамента.

В таблице ниже приведены диапазоны корректирующих коэффициентов для некоторых факторов по данным исследования экспертных оценок¹⁶.

Диапазоны изменения ценообразующих факторов

Таблица 7

Ценообразующие факторы		Корректирующий коэффициент	
Наименование	Значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Передаваемые имущественные права	Собственность	1,00	1,00
	Краткосрочная аренда	0,68	0,86
	Долгосрочная аренда	0,82	0,93
Местоположение	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	1,00	1,00
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,71	0,88
	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,62	0,80
	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,52	0,71
	Прочие населенные пункты до 20 тыс. Чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	0,40	0,61
Наличие коммуникаций (электроснабжение)	Отсутствует	1,00	1,00
	Имеется	0,74	0,96
Наличие коммуникаций (газоснабжение)	Отсутствует	1,00	1,00
	Имеется	0,74	1,00
Наличие коммуникаций (водоснабжение и канализация)	Отсутствует	1,00	1,00
	Имеется	0,82	1,00

¹⁶ Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1», г. Н. Новгород, 2020 г.; Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2», г. Н. Новгород, 2022 г.

4.6. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект

Оценщик по данным сайтов www.multilisting.su, www.avito.ru, www.domofond.ru, www.onrealt.ru, www.nn-region.afy.ru проанализирован доступную на дату оценки информацию о предложениях к продаже коттеджей и земельных участков, расположенных в поселках относящихся к г. Санкт Петербург, в локации расположения объекта оценки.

Анализ показывает, что в указанной локации предложения к продаже коттеджей находятся в диапазоне 217 526 – 454 545 руб. за 1 кв. м, земельные участки предлагаются по цене 9 223 – 17 000 руб./кв. м. (см. таблицы 8, 9). Такой разброс цен обусловлен тем, что объекты имеют разную площадь, качество отделки, состав коммуникаций, а также обеспеченны разными по площади земельными участками.

Учитывая характеристики объекта оценки (прежде всего, блочные стены, большую площадь оцениваемого коттеджа т. д.), его рыночная стоимость с учетом корректировки на торг, будет ближе к минимальному значению вышеуказанного интервала цен.

По мнению Оценщика, оцениваемый коттедж имеет среднюю ликвидность. Срок экспозиции объекта оценки 13 месяцев.

Предложение к продаже коттеджей, расположенных в поселках относящихся к г. Санкт Петербург, в локации расположения объекта оценки.

Таблица 8

№ п/п	Текст объявления	Местоположение	Источник	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб./ кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Выбор/отказ от использования объектов в качестве аналогов
1	В Курортном районе Санкт-Петербурга, в Комарово в продаже двухэтажный коттедж 301 кв.м. на участке 12 соток, который расположен к лесу.-Рядом современная застройка; -Центральная улица Комарово, безопасно, все в камерах; -Детская и спортивная площадка рядом; -Курортный район с инфраструктурой; -Дом без внутренней отделки, можно сделать все под себя; -Соседи с 2х сторон; В доме просторный холл, 4 спальни, одна из которых мастер-спальня, гардеробные, гостиная, кабинет, три ванные комнаты, кладовая. К дому так же пристроен гараж на 2 машины и в проходной большой комнате с панорамными окнами можно обустроить спортзал или зону спа с видом на лес. Дом построен по финскому проекту, построен на монолитной плите, перегородки в доме кирпич, внешне дом облицован дагестанским камнем, что придает ему средиземноморский вид. Большие панорамные окна, в основных помещениях дают много света. На участке 12 соток выполнены работы по ландшафтному дизайну и мощению. До Финского залива 25 минут спокойного прогулочного шага. В пешей доступности - кафе, детская и спортивная площадка, на велосипеде можно прокатиться до заказника -Щучье озеро. До КАД 20 минут, до Петроградского района- 30-35.	Санкт-Петербург, пос. Комарово, Цветочная, 2	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_301m_na_uchastke_12sot._2505010344	75 000 000	301,0	249 169	1 200,0	Аналог представлен к продаже без внутренней отделки. В связи с этим, необходимо будет ввести дополнительную корректировку на отделку, соответственно использование данного аналога приведет к искажению рыночной стоимости объекта оценки
2	Жилой дом построен по индивидуальному проекту из качественных материалов - керамическая плитка, керамогранит, декоративная штукатурка, на полах массивная дубовая доска. В пешей доступности расположены озеро Щучье и Финский залив. Дом имеет рациональную планировку, полностью готов для проживания, оборудован всей необходимой мебелью и бытовой техникой, современным инженерным оборудованием. На первом этаже просторная кухня-гостиная, терраса, бассейн с сауной и зоной отдыха, а также две спальни. На втором этаже две спальни с собственными гардеробными, санузлами и кабинет. На придомовой территории 56 соток сохранен естественный природный ландшафт. На участке растут 50 корабельных сосен, оборудован небольшой игровой детский комплекс. На территории расположены: гараж на 2 автомобиля, дом охраны (персонала) для постоянного проживания, хозяйственный блок. Загородный дом использовался как альтернативное жилье, в доме никто не жил последние 3 года. Все системы жизнеобеспечения дома ежегодно проходят ТО и обслуживаются сервисными службами.	Санкт-Петербург, пос. Комарово, Лесная, 5	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_584m_na_uchastke_56sot._2489675755	173 000 000	584,4	296 030	5 600,0	Используется в качестве аналога №1
3	Предлагается к продаже большой, семейный дом на участке 35 соток! Участок расположен на краю жилой зоны у парковой части. Дом представляет собой двухэтажное здание с цокольным этажом и мансардой. За счет расположения на образованном естественным рельефом склоне дом имеет отдельные входы с двух уровней. Основной вход расположен со стороны Финляндской улицы в уровне первого этажа. Два дополнительных входа находятся с противоположной стороны в уровне цоколя. Цокольный этаж включает в себя помещение ввода	Санкт-Петербург, пос. Репино, Финляндская, 23	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_8615m_na_uchastke_35sot._2489505812	220 000 000	861,5	255 369	3 500,0	Площадь аналога и оцениваемого дома отличается на 332,9 кв. м. Применение большой корректировки на площадь приведет к искажению рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Текст объявления	Местоположение	Источник	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб./ кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Выбор/отказ от использования объектов в качестве аналогов
	инженерных коммуникаций, венткамеру, бытовое помещение для стирки, сушилки и глажения белья, кладовую с отдельной комнатой для хранения оружия, сауну с комнатой отдыха, два помещения мастерских и обособленную комнату для персонала с кухней и санузлом. Высота помещений цокольного этажа - 2,95м. Отдельные выходы на улицу имеют помещения отдыха и мастерская. На первом этаже, помимо помещений входной группы, находятся просторная гостиная с камином, уютная кухня-столовая, кабинет-библиотека со своим санузлом, а также кладовая при кухне и гардеробная при входе. Высота помещений первого этажа - 3 м. На втором - две спальни, одна из которых имеет отдельную гардеробную и санузел, две детские. комнаты, игровая и гардеробная. Рядом со спальней и детскими комнатами расположены два отдельных санузла. Высота помещений второго этажа - 2,9 м. Мансардный этаж представляет собой открытое двухуровневое пространство площадью 158 кв.м., за стенами которого в подкровельном пространстве размещены коллекторные помещения и система кондиционирования дома. Здание гаража, рассчитанное на три автомобиля так же, как и дом, расположено на естественном склоне и имеет два этажа. Въезд для автомобилей предусмотрен на первый этаж со стороны Финляндской улицы. Отдельный вход в цокольный этаж размещен с противоположной стороны. Цокольный этаж включает в себя две функциональные зоны. Первая зона котельная, вторая - жилая часть, состоящая из одной комнаты с кухней и санузлом. КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ Фундаменты выполнены в виде монолитной железобетонной плиты толщиной 300 мм по бетонной подготовке. Наружные и внутренние стены цокольного этажа монолитные железобетонные толщиной 200 мм, первого, второго и мансардного этажей - кирпичные. Перекрытия - монолитные железобетонные толщиной 200 мм. Кровля - деревянная стропильная система с минераловатным утеплителем. Перегородки выполнены из полнотелого керамического кирпича производства Рябовского завода керамических изделий марки М250. Толщина несущих стен 250 мм, перегородок - 120мм. Отделка наружных стен как дома, так и гаража выполнена из лицевого керамического кирпича ТЕРКА Милан (Бельгия) в сочетании с натуральным камнем. Входные двери - массив дуба. Окна и витражи деревянные с двухкамерными стеклопакетами. В технических помещениях и помещениях санузлов стены облицованы керамической плиткой, на полах - керамогранит. В жилых помещениях на стенах выполнена декоративная штукатурка, на полах массивная дубовая доска, потолки окрашенные гипсокартонные разноуровневые. Лестница облицована дубовыми ступенями. Перила и балясины также выполнены из дуба. Все внутренние двери деревянные шпонированные. Покрытие в тренажерном зале: рулонное Европа Динамико. 100% ЕПДМ 12 мм (на основе связующего «ВОРАМЕР», пр-во Франция) ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ УЧАСТКА: Основной независимый воздушный ввод электроснабжения 15 кВт (трехфазный). Дополнительный кабельный ввод от соседнего участка на 60 кВт, с полным резервированием от дизельгенератора погрузчик JCB (Великобритания) с автоматическим запуском. Независимый ввод природного газа - 15 м³/ч. Локальная							

№ п/п	Текст объявления	Местоположение	Источник	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб./ кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Выбор/отказ от использования объектов в качестве аналогов
	канализационная очистная станция Uronor BioClean 5 (Финляндия). Отдельностоящая котельная с двумя газовыми котлами Viessman (Германия) по 63 кВт, с возможностью работы на дизельном топливе (в аварийном режиме). В котельной предусмотрены ИБП для работы котлов. Собственная скважина питьевой воды, глубиной 155 м, с системой очистки. Производительность - 10 м³/ч. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ ДОМА (ГАРАЖА): Трехзонная система механической приточно-вытяжной вентиляции Systemair Torvex (Швеция). Система кондиционирования на базе мини-VVRV "DAIKIN« (Япония). Система водоснабжения - коллекторная, с циркуляционными трубопроводами по горячей и холодной воде. Система отопления - двухтрубная коллекторная с лучевой разводкой. Система климат-контроля объединяет работу систем отопления и кондиционирования, и позволяет круглогодично поддерживать постоянную температуру в помещении. Система снижения шумности. Система канализации - стояковая, с выводом фановых труб на кровлю. Щит коммутации, расположенный в котельной, позволяет перераспределять нагрузку между вводами. Высокоскоростной оптоволоконный канал доступа в интернет 100 Мбит/с. Wi-Fi покрытие участка и дома, а также проводная разводка ethernet. Система спутникового телевидения. Охранная система видеонаблюдения периметра с выводом в помещение охраны.							
4	Уникальный кирпичный трехэтажный дом площадью 328 кв м в одном из лучших мест Курортного района поселке Репино. Участок 28 соток ИЖС полностью благоустроен, выполнены работы по ландшафтному дизайну. До Финского залива можно дойти за 25 минут. В пешей доступности - кафе, свежая выпечка, магазины, благоустроенные места отдыха, два природных заказника - Щучье озеро и болото Ламмин-Суо. В доме просторный холл, две гостиные, кабинет, кладовая, гостевая комната, 3 санузла, гардеробная. Выход с тыльной стороны дома на просторную террасу.	Санкт-Петербург, пос. Репино, Цветочная, 6Бс1	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_3218_m_na_uchastke_28_sot_2451626856	70 000 000	321,8	217 526	2 800,0	Используется в качестве аналога №2
5	На земельном участке 12 соток (ИЖС) расположен двухэтажный коттедж 287 кв.м. При строительстве используются только финские материалы и технологии под контролем финских специалистов. В основе домов - отборная финская древесина - конструкция домов выполнена из дерева. При внешней отделке домов используется эстонский кирпич, деревянная облицовка или отделка камнем. Все коммуникации: электричество - 15 кВт, газоснабжение, водоснабжение - артезианская скважина, канализация - установка локального септика. Прекрасные подъездные пути. Современная развитая инфраструктура, близость ЗСД, возможность добираться с минимальными временными затратами до любого района Санкт-Петербурга. В шаговой доступности озеро Щучье. В 300 метрах от станции Комарово.	Санкт-Петербург, пос. Комарово, Цветочная, 22к3с1	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_287_m_na_uchastke_12_sot_2043139291	65 000 000	287,0	226 481	1 200,0	Площадь аналога и оцениваемого дома отличается на 241,6 кв. м. Также материал стен аналога брус. Соответственно капитальность аналога сильно отличается от капитальности оцениваемого жилого дома. Применение большой корректировки на площадь приведет к искажению рыночной стоимости объекта оценки
6	В поселке Комарово Курортного района предлагается к продаже новый уютный и функциональный кирпичный дом общей площадью 362 кв.м. на участке 19 соток. Место тихое и живописное, расположено в благородном лесу с удобным асфальтовым подъездом. В пешей доступности Щучье озеро и заказник "Озеро Щучье", развитая инфраструктура Курортного района. На участке расположены основной дом, хоз.блок с гаражом на 2-3	Санкт-Петербург, пос. Комарово, Выборгская	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_362m_na_uch	89 000 000	362,0	245 856	1 900,0	Используется в качестве аналога №3

№ п/п	Текст объявления	Местоположение	Источник	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб./ кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Выбор/отказ от использования объектов в качестве аналогов
	м/м, баней и котельной , зона BBQ. На первом этаже основного дома расположены: кухня, столовая, гостиная с выходом на крытую террасу, спальня, хоз.комната. Второй уровень представлен: master спальня с гардеробной и с/у, две спальни,с/у, библиотека в холле. Мнение эксперта: благодаря расположению в тихой и живописной части Комарово, удобным и быстрым сообщением с Санкт-Петербургом, шаговой близости к элитной досуговой инфраструктуре Курортного района предложение интересно как для постоянного проживания, так и для дачного.		astke_19sot_2351 163499					
7	Предлагается в продажу коттедж 310 м2, расположенный в Репино в статусном закрытом поселке "Консульская деревня". Дом полностью меблирован дорогой качественной мебелью. Выполнен ремонт с использованием качественных материалов. Дом очень просторный и функциональный. Большие светлые комнаты, огромная кухня-гостиная с камином. На первом этаже кабинет, кухня-гостиная, комната, сан. узел. На втором этаже 3 спальни и большая 18 кв.м ванная комната. Мраморная лестница. Отопление дома от магистрального газа. Центральный водопровод и канализация. Красивый ухоженный участок 18 соток. Зоны отдыха и барбекю. Яблони, клены, ивы, елочки, туя и другие деревья. Просто превосходное место, как для отдыха, так и для постоянного места жительства. На территории поселка для проживающих построен большой спортивный комплекс с бассейном. Здесь можно поиграть в настольный теннис, бильярд, позаниматься в тренажерном зале. Бассейн, турецкие, русские и финские парные. Отдельно стоящий большой теннисный корд.	Санкт-Петербург, пос. Репино, Приморское ш., 455к23	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_310_m_na_uchastke_18_sot_925900723	110 000 000	310,0	354 839	1 800,0	Площадь аналога и оцениваемого дома отличается на 218,6 кв. м. Применение большой корректировки на площадь приведет к искажению рыночной стоимости объекта оценки. Также корректировка земель, на котором расположен аналог ДНП, что не сопоставимо с оцениваемым объектом.
8	На закрытой охраняемой территории в частной части Репино предлагается к продаже резиденция, расположенная на участке общей площадью более 1 га. Основной дом имеет 4 этажа, один из которых мансардный, площадь дома – 660 кв. м. Первый этаж представлен уютной двухсветной гостиной с камином. Потолок гостиной декорирован деревянными панелями, а стены украшены гобеленами, что придает комнате брутальный вид. Рядом с гостиной расположены зона столовой и кухня. Также на первом этаже организована дополнительная инфраструктура: спортзал, сауна, бассейн, прачечная. На втором этаже запроектированы две спальни, кабинет и ванная комната на этаж. На третьем этаже расположен зимний сад, кабинет и мастер-спальня с гардеробом и ванной комнатой. На мансардном этаже оборудована комната отдыха, здесь можно поиграть в приставку или устроить киносеанс, покататься в гамаке или организовать турнир по настольному хоккею. Дом полностью декорирован предметами искусства и антикварной мебелью. На территории участка возведен домик охраны, несколько беседок, основной дом имеет пристройку, оборудованную под крытый теплый гараж на два автомобиля. В гараж можно попасть, не выходя на улицу. Большая часть участка не тронута, будущие владельцы дома легко смогут запроектировать баню, зону для барбекю или летний гостевой домик.	Санкт-Петербург, пос. Репино, 2-я Новая, 20	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_660m_na_uchastke_102ga_2518112671	300 000 000	660,0	454 545	10 200,0	Используется в качестве аналога №4

Предложение земельных участков, расположенных в поселках относящих к г. Санкт Петербург, в локации расположения объекта оценки.

Таблица 9

№ п/п	Текст объявления	Местоположение	Источник	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Выбор/отказ от использования объектов в качестве аналогов
1	Предлагается земельный участок в Курортном районе Комарово/граница с Зеленогорском, земельный участок площадью 86 СОТОК. На участке сохранены полностью сосны и ели, при этом объект обеспечен всеми коммуникациями. По границе участка проходит магистральный газ. Возможное использование - для семейной усадьбы и (или) для бизнеса.	Санкт-Петербург, мкр. Зеленогорск, ул. Танкистов, 12	https://spb.cian.ru/sale/suburban/262416848/	82 500 000	8 600,0	9 593	Используется в качестве аналога №1
2	Последний участок в закрытом посёлке на берегу реки Сестры с собственной береговой полосой. При желании участок можно уменьшить до 60 сот. или до 42 сот. Все коммуникации построены и запущены, собственники уже живут, наслаждаясь тишиной и природой. Участок расположен в красивейшем и престижном месте Курортного района (Репино-Ленинское), в 3-х км от ж/д станции Репино, в 2-х км от трассы "Скандинавия" и в 18 км от КАД. До Ушаковской развязки по ЗСД на а/м ехать 30 минут. К поселку подходит асфальтированная дорога, 30 квт.(возможно увеличение), освещение внутри посёлка, закрытая территория, интернет и магистральный газ (20 кубов). Земля продается под самостоятельную застройку. Статус земли: Земли Населенных Пунктов. Поселок расположен в близости к инфраструктуре Репино, Ленинского, Зеленогорска, Солнечного, Сестрорецка. Для жителей доступны магазины, кафе, рестораны, пляжи, спортивные и развлекательные объекты, теннисные корты, конный клуб. Для детей есть школа и детский сад.	Санкт-Петербург, пос. Репино, Вокзальная	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_103_ga_izhs_2022156340	95 000 000	10 300,0	9 223	Используется в качестве аналога №2
3	В 50-ти км от Санкт-Петербурга предлагаем роскошный земельный участок, площадью 77,43 сотки, расположенный в самом элитном месте Курортного района (граница Зеленогорска и Комарово), рядом с Академическим городком. На участках сохранены полностью сосны и ели. По границе участка проходит магистральный газ, городской водопровод, эл-во 45 кВт. Участок расположен между Приморским шоссе (нижнем) и Зеленогорским (верхним). В непосредственной близости расположен великолепный Комаровский пляж. Достойное окружение, великолепная лесная природа. Отличный подъезд. А удобное расположение позволяет проживать в этом месте постоянно.	Санкт-Петербург, мкр. Зеленогорск, ул. Танкистов, 12Д	https://spb.cian.ru/sale/suburban/274271092/	76 000 000	7 743,0	9 815	Используется в качестве аналога №3

№ п/п	Текст объявления	Местоположение	Источник	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Выбор/отказ от использования объектов в качестве аналогов
4	Зеленогорск (граница с Комарово). Предлагается к продаже роскошный участок 163,34 сот., рядом с Академическим городком в Комарово, расположенный в сосновом бору. СПб - 50 км. На участкт сохранены полностью сосны и ели, при этом объект обеспечен всеми коммуникациями. По границе участка проходит магистральный газ, городской водопровод, эл-ва 46 кВт. Подъезд асфальт. Участок расположен между Приморским шоссе (нижним) и Зеленогорским (верхним). В непосредственной близости расположен великолепный Комаровский пляж. Достойное окружение, великолепная лесная природа. Ценность этих мест составляют не только живописные виды, но и особый лечебно-профилактический микроклимат. Воздух, насыщенный ароматом хвойного леса, создаёт целебный, живой ионизированный эликсир, так необходимый для здоровья человека. И если Вы хотите прикоснуться к сказке - каждый день дышать свежим хвойным воздухом, кормить ручных белок и птиц, не выходя со своего участка, и при этом пользоваться всеми благами цивилизации, которые предоставляет Вам жизнь в этом уникальном месте - ЭТО ВАШ ШАНС!!!	Санкт-Петербург, пос. Репино	https://spb.cian.ru/sale/suburban/269366763/	158 000 000	16 334,0	9 673	Используется в качестве аналога №4
5	Участок расчищен, разработан, выровнен. Отсыпано 70 см, проведен дренаж. Установлен забор по периметру, обустроен заезд на территорию. Все дороги в поселке асфальтированы. По соседству с участком Репинский сквер. До Финского залива 15 минут пешком. Лахта-центр - 40 минут . на автомобиле Аэропорт - 55 минут. Невский проспект - 55 минут. До ж/д станции несколько минут пешком.	Санкт-Петербург, пос. Комарово, 1-я Дачная	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_32sot._izhs_2553620727	54 400 000	3 200,0	17 000	Площадь аналога значительно меньше, чем площадь оцениваемого земельного участка. Применение большой корректировки на площадь приведет к искажению рыночной стоимости объекта оценки
6	Продается участок 52,4 сотки, два въезда на участок с разных улиц, ИЖС, в центре посёлка Комарово Курортного района города Санкт - Петербурга . Электричество 45 Ква и магистральный газ по границе участка. Участок правильной формы, ровный, строения отсутствуют. Напротив прекрасный вид на старый Комаровский парк , сосны. До Финского залива 15 минут пешком, до Щучьего озера 30 мин. До центра города 25 минут на автомобиле без пробок или 39 минут на электричке. Посёлок Комарово широко известен своей историей, культурой и природой(заказники «Щучье озеро» и «Комаровский берег» с экологической тропой.В посёлке имеется прекрасная библиотека, почта, магазины, рестораны , медицинский центр, стадион, детские площадки , велосипедные и лыжные трассы. Близко вся инфраструктура Курортного района - Зеленогорск, Сестрорецк, Репино, Солнечное, где находятся качественные медицинские, детские, торговые и развлекательные учреждения .	Санкт-Петербург, пос. Комарово, 1-я Дачная	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_524sot._izhs_2574723761	89 000 000	5 240,0	16 985	Площадь аналога значительно меньше, чем площадь оцениваемого земельного участка. Применение большой корректировки на площадь приведет к искажению рыночной стоимости объекта оценки 1
7	Статус земли – ИЖС. Сосновый лес, Щучье озеро и Финский залив - все рядом. Участок расчищен, разработан, выровнен. Отсыпано 70 см, проведен дренаж. Установлен забор по периметру, обустроен заезд на территорию. Все дороги в поселке асфальтированы. По соседству с участком Репинский сквер. До Финского залива 15 минут пешком. Лахта-центр - 40 минут на автомобиле. Аэропорт - 55 минут. Невский проспект - 55 минут. До ж/д станции несколько минут пешком.	Санкт-Петербург, Курортный р-н, пос. Комарово, 1-я Дачная	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_52sot._izhs_2553559624	88 400 000	5 200,0	17 000	Площадь аналога значительно меньше, чем площадь оцениваемого земельного участка. Применение большой корректировки на площадь приведет к искажению рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Текст объявления	Местоположение	Источник	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Выбор/отказ от использования объектов в качестве аналогов
8	Предлагаем земельный участок, площадью 21,77сотки, расположенный в самом элитном месте Курортного района (граница Зеленогорска и Комарово), рядом с Академическим городком. На участках сохранены сосны и ели. По границе участка проходит магистральный газ, городской водопровод, эл-во 15 кВт. Участок расположен между Приморским шоссе (нижнем) и Зеленогорским (верхним). В непосредственной близости расположен великолепный Комаровский пляж. Достойное окружение, великолепная лесная природа. Отличный подъезд.	Санкт-Петербург, мкр. Зеленогорск, ул. Танкистов, 12	https://spb.domclick.ru/card/sale__lot__1600586686	26 124 000	2 177,0	12 000	Площадь аналога значительно меньше, чем площадь оцениваемого земельного участка. Применение большой корректировки на площадь приведет к искажению рыночной стоимости объекта оценки
9	Продается участок 20,4 сотки, ИЖС, в центре посёлка Комарово Курортного района города Санкт - Петербурга . Электричество 15Ква и магистральный газ по границе участка. Участок правильной формы, ровный, строения отсутствуют. Напротив прекрасный вид на старый Комаровский парк , сосны. До Финского залива 15 минут пешком, до Щучьего озера 30 мин. До центра города 25 минут на автомобиле без пробок или 39 минут на электричке. Посёлок Комарово широко известен своей историей, культурой и природой(заказники "Щучье озеро" и "Комаровский берег" с экологической тропой. В посёлке имеется прекрасная библиотека, почта, магазины, рестораны , медицинский центр, стадион, детские площадки , велосипедные и лыжные трассы. Близко вся инфраструктура Курортного района - Зеленогорск, Сестрорецк, Репино, Солнечное, где находятся качественные медицинские, детские, торговые и развлекательные учреждения . Уникальное место для постоянного проживания и отдыха. Можно объединить еще с одним участком 32 сотки будет 52. 4 сотки, 45 ква электричества и два въезда на участок с разных улиц	Санкт-Петербург, Курортный р-н, пос. Комарово	https://spb.cian.ru/sale/suburban/265167197/	34 000 000	2 040,0	16 667	Площадь аналога значительно меньше, чем площадь оцениваемого земельного участка. Применение большой корректировки на площадь приведет к искажению рыночной стоимости объекта оценки

4.7. Основные выводы:

1. В настоящее время жилая недвижимость играет важную роль в развитии экономики России. При этом состояние отечественного рынка жилья оказывает существенное влияние на уровень жизни населения страны и ее регионов¹⁷.
2. Основными параметрами, влияющими на стоимость объектов жилого назначения являются: площадь земельного участка, местоположение, общая площадь жилого дома (фактор масштаба), материал стен, тип отделки, состав коммуникаций.
3. Цены предложений к продаже коттеджей, расположенных в поселках относящихся к г. Санкт Петербург, в локации расположения объекта оценки, находятся в диапазоне 217 526 – 454 545 руб. за 1 кв. м. (с учетом стоимости участка, отнесенного к объекту) (см. таблицу 8).
4. Цены предложений к продаже земельных участков, расположенных в поселках относящихся к г. Санкт Петербург, в локации расположения объекта оценки, находятся в диапазоне 9 223 – 17 000 руб./кв. м (см. таблицу 9).
5. Учитывая характеристики объекта оценки (прежде всего, блочные стены, большую площадь оцениваемого коттеджа т. д.), его рыночная стоимость с учетом корректировки на торг, будет ближе к минимальному значению вышеуказанного интервала цен.
6. По мнению Оценщика, ликвидность объекта оценки может быть охарактеризована как средняя (стандартный срок экспозиции можно принять равным 13 мес.).

¹⁷ Источник: <http://moluch.ru/archive/121/33442/>

5. Выбор используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В соответствии Федеральными стандартами оценки №1 оценка имущества производится с использованием следующих подходов:

- **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.
- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
- **Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Согласно Федеральному стандарту оценки №1 [2] в случае, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, рекомендуется применять сравнительный подход.

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество (жилой дом с земельным участком), расположенный в п. Комарово г. Санкт Петербург.

Рынок вторичной жилой недвижимости в поселках относящих к г. Санкт Петербург, в локации расположения объекта оценки, развит достаточно хорошо. В распоряжении Оценщика имеется достаточное количество информации о ценах предложений к продаже объектов, которые относятся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый объект недвижимости, и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Таким образом, существует возможность применения сравнительного подхода. В связи с вышеизложенным в настоящем отчете оценка недвижимого имущества проводилась только в рамках сравнительного подхода. Оценка недвижимого имущества производится методом сравнения продаж, поскольку поиск предложений к продаже подобных объектов, дал положительный результат.

Учитывая вышесказанное, Оценщик считает выбор сравнительного подхода обоснованным, и рыночная стоимость оцениваемых объектов в рамках данного Отчета определяется с применением сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода применяется метод сравнения продаж. Согласно п. 7д ФСО №7 [5] в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

Поскольку у Оценщика имеется достаточное количество информации о ценообразующих факторах (элементах сравнения) найденных объектов-аналогов, а также данные о количественном обосновании величины корректировок по выявленным различиям, в рамках

сравнительного подхода применяется метод количественных корректировок, к которому относится метод сравнения продаж.

6. Сравнительный подход

6.1. Методика оценки

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В качестве аналогов принимаются объекты, которые, в силу внешнего подобия и сходства по основным потребительским характеристикам содержат информацию об оцениваемом объекте. Как правило, такие объекты после соответствующих корректировок могут быть «приведены» к объекту оценки.

В рамках сравнительного подхода могут быть оценены лишь те объекты, которые свободно продаются на рынке и являются достаточно ликвидными. Данный подход основан на принципе замещения - покупатель не купит объект, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым. Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях.

При любом анализе сопоставимых данных важно, чтобы объекты имущества, по которым собираются сопоставимые данные, имели характеристики, аналогичные оцениваемому имуществу.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам, проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. В соответствии с МР-5 ССО РОО 2-09-2010 элементы сравнения – конкретные характеристики объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость.

Согласно п. 22 ФСО № 7 основные элементы сравнения включают:

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

3-й этап. На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносятся корректировки (поправки) к ценам продаж (предложения) аналогов.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв. м), либо экономическая.

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земли:

- цена за 1 га;
- цена за 1 сотку;
- цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков:

- цена за 1 кв. м общей площади;
- цена за 1 фронтальный метр;
- цена за 1 кв. чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- и т.п.

КЛАССИФИКАЦИЯ И СУТЬ КОРРЕКТИРОВОК

Классификация вводимых корректировок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Процентные (коэффициентные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи 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 коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, корректировки на местоположение, дату предложения к продаже.

Стоимостные (денежные) корректировки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

РАСЧЕТ И ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Для расчета и внесения корректировок используется множество различных количественных и качественных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж (качественный метод оценки);
- экспертные методы расчета и внесения поправок (качественный метод оценки);
- статистические методы (количественный метод оценки).

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения корректировок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого объекта-аналога.

Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета корректировок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВНЕСЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировка цен объектов-аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая корректировка цены объекта-аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

После внесения корректировок по первой группе элементов сравнения скорректированная цена продажи обычно преобразуется в соответствующую удельную цену для проведения дальнейших корректировок.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения [10]. На данном этапе важно определить, следует ли вносить данные корректировки на независимой или на кумулятивной основе. Независимую основу следует использовать только тогда, когда определенно установлено, что покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик. В том случае, если оценщик определил, что каждая корректировка влияет на другие корректировки, процентные корректировки проводятся на кумулятивной основе [16].

1. Процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.
2. Вносятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

В ряде случаев, денежные корректировки, вносимые к цене аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен объектов-аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода. Идеальным результатом корректировки цен аналогов следует считать результат, когда откорректированные значения цен близки друг к другу. На практике редко получается получить близкие значения откорректированных цен. Поэтому возможен вариант, когда на этапе согласования предпочтение (наибольший вес) отдается тем ценам объектов-аналогов, которые наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки [10].

6.2. Процесс оценки объекта оценки

ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В процессе реализации **1-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик проанализировал информацию различных источников: в основном сайтов агентств недвижимости.

При использовании приведенных данных Оценщик исходит из предположения, что публикуемые продавцами цены отражают денежную величину, при получении которой продавец готов будет передать права на объект оценки. При этом в данной величине учитываются все расходы продавца, связанные с осуществляемой сделкой, в том числе налоги, которые он должен по закону заплатить с полученных доходов. Если продавец является плательщиком НДС, цена продажи включает НДС.

При выборе объектов-аналогов Оценщик учитывал расположение объектов, их площадь, год постройки, материал стен, состояние отделки. Объект оценки расположен в п. Комарово г. Санкт Петербург. Оценщик исключает объекты, расположенные на значительном удалении от объекта оценки, а также объекты, отличные по техническим характеристикам от объекта оценки. В процессе анализа рынка (см. Раздел 4 Отчета) было выявлено 8 объектов, наиболее сопоставимые с объектом оценки.

При детальном анализе для расчета были использованы четыре из них – №№2,4,6,8 согласно нумерации, приведенной в таблице 8 Раздела 4.6 «Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки», как наиболее сопоставимые объекты с оцениваемым объектом.

Обоснование отказа от использования остальных объектов в качестве аналогов, Оценщик приводит в таблице 8.

Описание объектов-аналогов приводится в таблице 10. Источником объявлений служит информация сети Интернет.

Имеющиеся фотоматериалы по объектам, выбранным в качестве аналогов, представлены ниже.

Объект-аналог №1 Санкт-Петербург, пос. Комарово, Лесная, 5





Объект-аналог №2 Санкт-Петербург, пос. Репино, Цветочная, 6Бс1



Объект-аналог №3 Санкт-Петербург, пос. Комарово, Выборгская



Объект-аналог №4 Санкт-Петербург, пос. Репино, 2-я Новая, 20



ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

В процессе реализации **2-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Были выделены элементы сравнения, по которым будет сравниваться оцениваемый объект недвижимости с объектами-аналогам.

Основные элементы сравнения для жилых объектов включают:

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- расходы, сделанные сразу же после покупки (возникновения права пользования);
- рыночные условия;
- площадь земельного участка;
- местоположение;
- материал стен;
- общая площадь (фактор масштаба);
- тип отделки;
- наличие хозпостроек;
- наличие/отсутствие мебели и бытовой техники;
- наличие газоснабжения.

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22-б ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из вышеуказанных требований, Оценщик для целей обоснования выбранной единицы сравнения проанализировал методическую литературу по оценке, данные риэлтерских агентств. В ходе анализа в целом установлено, что основными применяемыми единицами сравнения для объектов коммерческой недвижимости является цена за 1 кв. м.

Таким образом, в результате анализа Оценщик обоснованно выбрал для оцениваемого имущества единицу сравнения 1 кв. м общей площади помещения.

ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

В процессе реализации **3-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик выявил различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогам по каждому элементу сравнения, на выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогам по каждому указанному выше элементу сравнения вносились корректировки (поправки) к ценам предложения единицы сравнения – 1 кв. м общей площади помещения. Как уже указывалось выше, порядок внесения корректировок (поправок) следующий: если оцениваемый объект по соответствующему элементу сравнения лучше, чем аналог, то корректировка (поправка) к цене 1 кв. м аналога вносится со знаком «плюс», если хуже - со знаком «минус».

Корректировка на передаваемые имущественные права

В данном случае объем передаваемых прав на оцениваемый объект и объекты-аналоги одинаков. Корректировка 0%.

Корректировка на условия финансирования

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (транзакции). Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента

рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

В данном случае условия финансирования по выбранным аналогам типичные для данного сегмента рынка, в связи с чем, корректировка не применяется.

Корректировка на условия продажи

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий продажи относятся более высокая цена, уплаченная покупателем, так как участок земли обладает стоимостью группы или стоимостью при слиянии; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы.

В данном случае условия продажи по выбранным аналогам типичные для данного сегмента рынка, в связи с чем, корректировка не применяется.

Корректировка на расходы, сделанные сразу же после покупки

Согласно представленной информации по объектам аналогам, расходы, которые необходимо будет понести потенциальному покупателю сразу же после покупки, отсутствуют, в связи с чем, корректировка не применяется.

Корректировка на рыночные условия

Определение данной корректировки, как правило, основывается на исследовании данных рынка соответствующего сегмента коммерческой недвижимости.

В данном случае даты предложений к продаже аналогов совпадают либо незначительно отличаются от даты проведения оценки, поэтому корректировка не требуется. Корректировка 0%.

Корректировка на торг

Поскольку в качестве исходной информации используются цены предложений, Поскольку в качестве исходной информации используются цены предложений, следует принять корректировку на торг. Корректировка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть корректировка на торг.

Значение скидки на торг согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник оценщика недвижимости-2021» [9] представлены в таблице ниже.

Значения скидки на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,4%	5,2%	13,6%
2. Дома	8,3%	4,2%	12,5%
3. Таунхаусы	8,0%	4,1%	11,9%
4. Коттеджи	9,0%	4,6%	13,3%

В качестве расчетного значения принимается среднее значение скидки на торг для коттеджей равное 9,0%.

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение вводится с целью устранить отличия в привлекательности в местоположении объектов-аналогов и объекта оценки для конкретного сегмента.

Оцениваемый объект, как и все отобранные объекты-аналоги, расположены в поселках г. Санкт Петербурга, в локации расположения объекта оценки. Корректировка на местоположение составит 0%. Карта расположения объектов-аналогов представлена на следующем рисунке:

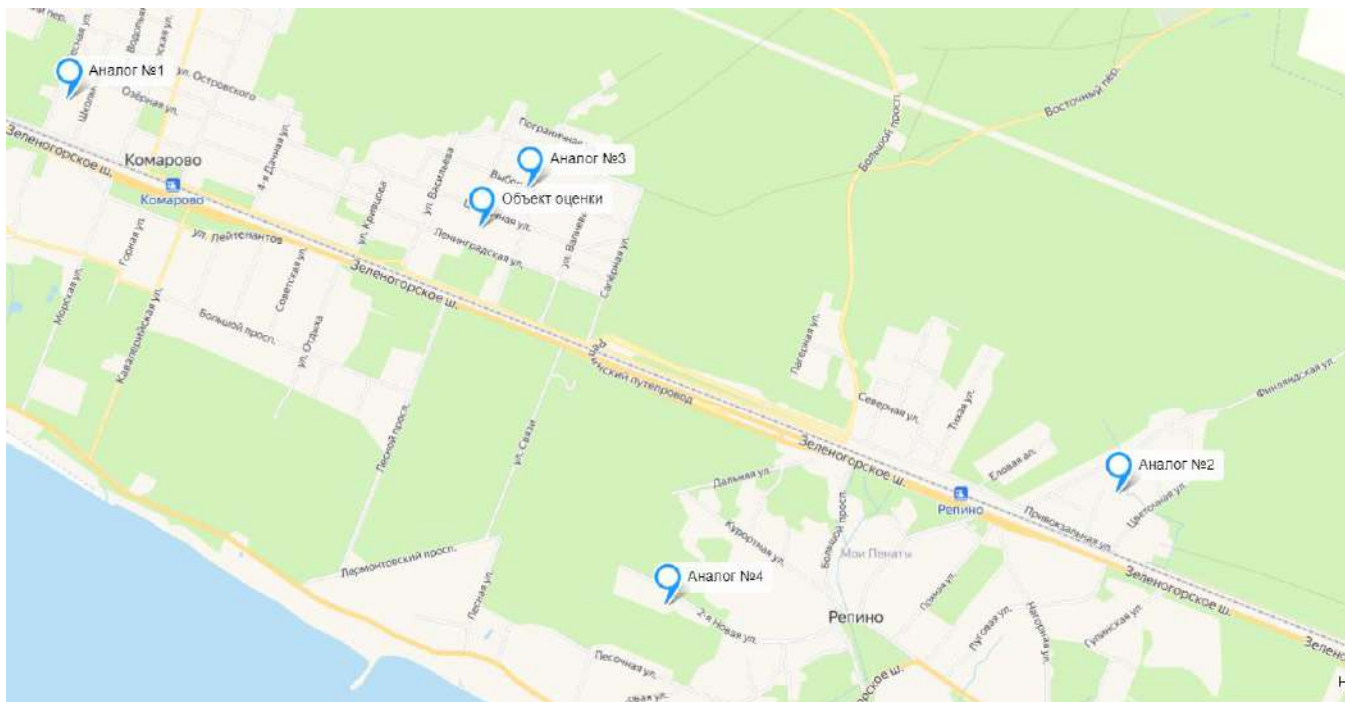


Рис. 7. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте¹⁸.

Корректировка на площадь земельного участка

Некоторые различия в стоимость жилых домов вносят земельные участки, отнесенные к объектам оценки. Поэтому при расчете удельной стоимости объекта оценки использовалась аддитивная поправка на количество земли, отнесенной к объекту недвижимости. Поправка на количество земли, отнесенной к объекту недвижимости, определялась путем увеличения (уменьшения) цены предложения на стоимость условно недостающей/избыточной земли, которая рассчитывалась как разница между площадью земельного участка объекта оценки и объекта аналога.

Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:

$$\Delta S'i = S'o - S'ai,$$

где: $S'o$ - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв.м./кв.м.;

$S'ai$ - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i -того аналога, кв.м./кв.м.;

Величина корректировки определялась по формуле:

¹⁸ Источник: <http://maps.yandex.ru/>, 2021 г.

$$K = \Delta S_i' * C_{\Sigma},$$

где: C_{Σ} - стоимость 1 кв. м земельного участка.

Расчет стоимости земельного участка представлен в разделе 6.4. настоящего отчета.

Корректировка на материал стен

Материал стен оцениваемого жилого дома блок. Стены всех объектов аналогов выполнены из кирпича.

Согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник Оценщика недвижимости 2021. Жилые дома» [9] корректирующие коэффициенты по типу материала стен представлены в следующей таблице:

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи							
Материал стен		аналог					
		кирпичные	шлакоблочные	каркасно-деревянные	из клееного бруса	бревенчатые	из пенобетонных блоков
объект оценки	кирпичные	1,00	1,19	1,37	1,19	1,22	1,15
	шлакоблочные	0,84	1,00	1,15	1,00	1,02	0,97
	каркасно-деревянные	0,73	0,87	1,00	0,87	0,89	0,84
	из клееного бруса	0,84	1,00	1,15	1,00	1,02	0,97
	бревенчатые	0,82	0,98	1,12	0,98	1,00	0,94
	из пенобетонных блоков	0,87	1,04	1,19	1,04	1,06	1,00

Корректировка на материал стен для всех аналогов составит 0,87 или -13%.

Корректировка на общую площадь

Данная корректировка учитывает тот факт, что объекты с большей площадью при прочих равных условиях в расчете на 1 кв. м стоят меньше, чем объекты с меньшей площадью в силу снижения ликвидности и универсальности более крупных объектов.

Корректировка на общую площадь (масштаб) определялась по следующей формуле:

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (1)$$

где:

$S_{\text{ОО}}$ – площадь улучшений объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$ – площадь улучшений объекта аналога, кв. м.

k – коэффициент масштаба.

Коэффициент масштаба для коттеджей, исходя из приведенных в исследовании «Справочника оценщика недвижимости» [9] данных, составляет -0,153.



Относительная величина корректировки, рассчитанная по формуле 1, преобразована в процентное значение и для каждого из аналогов приведена в таблице 10.

Корректировка на наличие хозяйственных построек

Согласно данным технического паспорта, на земельном участке кроме оцениваемого жилого дома, расположены хозяйственные постройки (крыльца, хозблок, навес). Рыночная стоимость оцениваемого жилого дома определяется без учета стоимости хозяйственных построек, входящих в его состав.

На земельных участках, выбранных объектов-аналогов №№1-4 расположены дополнительные улучшения (различные хозяйственные постройки).

Согласно данным исследования «Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома» [9] отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки, к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозпостроек составит 0,87.

Наличие хозяйственных построек		аналог	
		есть хозпостройки	нет хозпостроек
объект оценки	есть хозпостройки	1,00	1,14
	нет хозпостроек	0,87	1,00

Следовательно, корректировка на наличие хозяйственных построек для всех объектов-аналогов составит: 0,87 или -13%.

Корректировки на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели

Наличие техники и мебели влияет на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости. Рыночная стоимость оцениваемого жилого дома определяется без учета мебели и техники. В состав аналогов №2,3 мебель также не входит, корректировка для данных аналогов составит 0%.

Аналоги №№1,4 продаются вместе с мебелью и техникой.

Ниже приведена таблица, которая отражает разницу в стоимости жилого дома с мебелью и бытовой техникой, к аналогичному жилому дому без мебели и бытовой техники¹⁹.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,02	1,06	1,04
2	Садовые дома, дачные дома (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	0,99	1,03	1,01

В качестве расчетного значения оценщик берет среднее значение, которое составляет 1,04. Таким образом, корректировка для аналогов №№1,4 составит -4% (1/1,04-1)

Корректировка на состав коммуникаций

Осмотр внутренних помещений Объекта оценки не проводится по причине получения отказа в предоставлении доступа от лиц, находящихся в жилом доме. Согласно информации заказчика в жилом доме выполнена разводка всех коммуникаций. Все объекты аналоги также имеют разводку систем коммуникаций, корректировка для всех аналогов составит 0%.

Корректировка на тип отделки

Объекты жилой недвижимости с повышенной отделкой стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов или требует ремонта.

Согласно данным исследования «Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома» [9] существуют различные типы ремонта жилой недвижимости. Анализ сети интернет показал, что названия видов ремонта разнообразны, но по содержанию можно выделить следующие:

- **Капитальный.** В капитальный ремонт жилого дома входит полный спектр работ по обновлению покрытий (пола, потолка, стен), коммуникационных сетей, сантехники, работы по перепланировке и по замене оконных и дверных проемов. Данный вид ремонта включает в себя и предварительные демонтажные работы, поэтому в его стоимость в жилых домах, относящихся к вторичному жилью, выше, чем при выполнении ремонта в заново выстроенном доме, которой может передаваться собственнику в состоянии «без отделки».
- **Под чистовую отделку.** Конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпательются стены, потолок, производится чистовые стяжка (применяют специальные шпатлевочные составы, гипсокротон, подвесные конструкции и т. д). производится разводка систем коммуникаций под установку сантехнических приборов. В оконных проемах монтируются окна, в дверных- межкомнатные и входные двери, если дом новый. Итоговые элементы (доборы, наличники) на этом этапе не делают. Также могут не устанавливаться ручки и замки на двери
- **Косметический.** К данному виду ремонта прибегают при частичных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется. Самый быстрый вариант ремонта по времени исполнения и самый простой в плане уровня сложности производимых работ. Материалы чаще всего используются средней или низшей ценовой категории. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или

¹⁹Источник: <https://statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/282-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-14-10-2022-g/2936-na-mebel-bytovuyu-tehniku-individualnykh-domov-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум или укладывается ламинат и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, подлежат замене розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонт является самым недорогим.

- **Современный.** Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства объектов жилой недвижимости. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка, устройство подвесных конструкций (ГКЛ) или же установка натяжного потолка; выравнивание поверхности стен, установленных перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.
- **Комфортный.** Комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Довольно часто для подобного вида ремонта разрабатывается дизайн-проект с учетом особенностей данного объекта. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в помещениях и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.
- **Элитный.** Элитный ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Осмотр внутренних помещений Объекта оценки не проводится по причине получения отказа в предоставлении доступа от лиц, находящихся в жилом доме. Согласно информации заказчика все помещения жилого дома имеют современный тип ремонта. Аналоги также предоставлены к продаже с современным типом ремонта, корректировка для всех аналогов составит 0 руб./кв. м.

**Данные об аналогах для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.
Результаты корректировки цен аналогов.**

Таблица 10

№	№	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Описание (текст объявления)	Коттедж, собственность, материал стен – блок. Тип отделки «современный». Состав коммуникаций: газоснабжение – центральное, электроснабжение – центральное (открытая проводка), водоснабжение – скважина, канализация – септик, отопление – водяное, от собственного котла;. Разводка коммуникаций по дому имеется.	Жилой дом построен по индивидуальному проекту из качественных материалов - керамическая плитка, керамогранит, декоративная штукатурка, на полах массивная дубовая доска. Дом имеет рациональную планировку, полностью готов для проживания, оборудован всей необходимой мебелью и бытовой техникой, современным инженерным оборудованием. На первом этаже просторная кухня-гостиная, терраса, бассейн с сауной и зоной отдыха, а также две спальни. На втором этаже две спальни с собственными гардеробными, санузлами и кабинет. На придомовой территории 56 соток сохранен естественный природный ландшафт. На участке растут 50 корабельных сосен, оборудован небольшой игровой детский комплекс. На территории расположены: гараж на 2 автомобиля, дом охраны (персонала) для постоянного проживания, хозяйственный блок.	Уникальный кирпичный трехэтажный дом площадью 328 кв м. Участок 28 соток ИЖС полностью облагоустроен, выполнены работы по ландшафтному дизайну В доме просторный холл, две гостиные, кабинет, кладовая, гостевая комната, 3 санузла, гардеробная. Выход с тыльной стороны дома на просторную террасу.	Новый уютный и функциональный кирпичный дом общей площадью 362 кв.м. на участке 19 соток. На участке расположены основной дом, хоз.блок с гаражом на 2-3 м/м, баней и котельной, зона BBQ. На первом этаже основного дома расположены: кухня, столовая, гостиная с выходом на крытую террасу, спальня, хоз.комната. Второй уровень представлен: master спальня с гардеробной и с/у, две спальни, с/у, библиотека в холле..	Резиденция, расположенная на участке общей площадью более 1 га. Основной дом имеет 4 этажа, один из которых мансардный, площадь дома – 660 кв. м. Первый этаж представлен уютной двухсветной гостиной с камином. Потолок гостиной декорирован деревянными панелями. Рядом с гостиной расположены зона столовой и кухня. Также на первом этаже организована дополнительная инфраструктура: спортзал, сауна, бассейн, прачечная. На втором этаже запроектированы две спальни, кабинет и ванная комната на этаж. На третьем этаже расположен зимний сад, кабинет и мастер-спальня с гардеробом и ванной комнатой. На мансардном этаже оборудована комната отдыха. Дом полностью декорирован предметами искусства и антикварной мебелью. На территории участка возведен домик охраны, несколько беседок, основной дом имеет пристройку, оборудованную под крытый теплый гараж.
2	Местоположение	Санкт-Петербург, п. Комарово, Цветочная, дом 31а, литера А	Санкт-Петербург, пос. Комарово, Лесная, 5	Санкт-Петербург, пос. Репино, Цветочная, 6Бс1	Санкт-Петербург, пос. Комарово, Выборгская	Санкт-Петербург, пос. Репино, 2-я Новая, 20
3	Источник		https://www.avito.ru/sankt-peterburg/doma_dachi_kottedzhi	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/doma_dachi_kottedzhi	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/doma_dachi_kottedzhi	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/doma_dachi_kottedzhi

№	№	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
			/dom_5844m_na_uchastke_56s ot_2489675755	/dom_3218_m_na_uchastke_28 _sot_2451626856	/kottedzh_362m_na_uchastke_1 9sot_2351163499	/dom_660m_na_uchastke_102g a_2518112671
4	Телефон		8-958-785-45-26	8-958-789-51-78	8-812-926-51-24	8-958-789-87-94
5	Цена предложения, руб.		173 000 000	70 000 000	89 000 000	300 000 000
6	Общая площадь, кв. м	528,6	584,4	321,8	362,0	660,0
7	Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		173 000 000	70 000 000	89 000 000	300 000 000
8	Рыночные условия (дата предложения к продаже)		Октябрь, 2022	Октябрь, 2022	Октябрь, 2022	Октябрь, 2022
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		173 000 000	70 000 000	89 000 000	300 000 000
9	Расходы, сделанные сразу после покупки	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		173 000 000	70 000 000	89 000 000	300 000 000
10	Корректировка на торг		-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
	Цена после корректировки, руб.		157 430 000	63 700 000	80 990 000	273 000 000
11	Местоположение	Санкт-Петербург, п. Комарово, Цветочная, дом 31а, литера А	Санкт-Петербург, пос. Комарово, Лесная, 5	Санкт-Петербург, пос. Репино, Цветочная, 6Бс1	Санкт-Петербург, пос. Комарово, Выборгская	Санкт-Петербург, пос. Репино, 2-я Новая, 20
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		157 430 000	63 700 000	80 990 000	273 000 000
12	Площадь земельного участка, кв. м.	9 436	5 600,0	2 800,0	1 900,0	10 200,0
	Площадь избыточного(-) /недостаточного (+) земельного участка, кв. м.		3 836,0	6 636,0	7 536,0	-764,0
	Цена земельного участка, руб./кв. м		8 885	8 885	8 885	8 885
	Корректировка, руб.		34 082 860	58 960 860	66 957 360	-6 788 140
	Цена после корректировки, руб.		191 512 860	122 660 860	147 947 360	266 211 860
	Цена после корректировки, руб./кв. м.		327 709	381 171	408 694	403 351
13	Материал стен	Блок	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
	Корректировка, %		-13%	-13%	-13%	-13%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		285 107	331 619	355 564	350 915
14	Общая площадь	528,6	584,4	321,8	362,0	660,0
	Корректировка, %		2%	-7%	-6%	3%

№	№	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Цена после корректировки, руб./кв. м		290 809	308 406	334 230	361 442
15	Наличие хозяйственных построек	условно отсутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
	Корректировка, %		-13%	-13%	-13%	-13%
	Цена после корректировки, руб./кв. м.		253 004	268 313	290 780	314 455
16	Наличие мебели/техники	условно отсутствует	имеется	отсутствует	отсутствует	имеется
	Корректировка, %		-4%	0%	0%	-4%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		242 884	268 313	290 780	301 877
17	Разводка коммуникаций	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		242 884	268 313	290 780	301 877
18	Тип отделки	современный	современный	современный	современный	современный
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
	Цена после корректировки, руб./кв. м		242 884	268 313	290 780	301 877

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В процессе реализации **4-го этапа** согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Обычно в качестве расчетного значения принимается среднее или медианное значение скорректированных цен выборки. В данном случае, в качестве расчетного значения удельной рыночной стоимости принимается среднее арифметическое полученного диапазона цен, которое составляет **275 964 руб./кв. м.**

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в следующей таблице:

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 11

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб./кв. м	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, поселок Комарово, Цветочная улица, дом 31а, литера А	275 964	528,6	145 874 570

6.3. Методика оценки земельного участка

В соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством по оценочной деятельности и Федеральным стандартом оценки № 1 [2], оценка имущества должна производиться с использованием следующих подходов:

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

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

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

Доходный подход не применяется, ввиду отсутствия информации, позволяющей рассчитать земельную ренту, создаваемую данным земельным участком.

Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний. Земельный участок является невозобновляемым (невоспроизводимым) природным ресурсом. Таким образом, применение затратного подхода также невозможно ввиду специфики земельного участка как оцениваемого объекта.

Согласно Федеральному стандарту оценки №1 [2] в случае, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, рекомендуется применять сравнительный подход.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р., при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

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 предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

МЕТОД ВЫДЕЛЕНИЯ

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому 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 предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраимыми. Экономический износ, как правило, является неустраимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

МЕТОД РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому 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 единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

МЕТОД ОСТАТКА

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность

процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий. При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

МЕТОД ПРЕДПОЛАГАЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Применяемость методов оценки в зависимости от степени освоения земельного участка (застроенный, незастроенный)

Таблица 12

Метод оценки земельного участка	Освоенность земельного участка	Подходы		
		Затратный (элементы)	Сравнительный	Доходный
Метод сравнения продаж	застроенный	+	+	-
	незастроенный	-	+	-
Метод выделения	застроенный	+	+	-
	незастроенный	-	-	-
Метод распределения	застроенный	+	+	-
	незастроенный	-	-	-
	застроенный	-	-	+

Метод капитализации земельной ренты	незастроенный	-	-	+
Метод остатка	застроенный	+	-	+
	незастроенный	-	-	+
Метод предполагаемого использования	застроенный	+	-	+
	незастроенный	-	-	+

1. Метод сравнения продаж. Данный метод является наиболее точным при оценке недвижимости, поскольку опирается непосредственно на рыночные данные и учитывает текущее состояние рынка.
2. Метод выделения. Условием применения метода выделения является наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. Оценщик отказывается от применения метода выделения к оценке земельного участка, поскольку по объектам-аналогам отсутствует информация, позволяющая адекватно определить сумму затрат на создание улучшений в составе единого объекта недвижимости. Также Оценщик отмечает, что расчет стоимости затрат на создание улучшений, связан с большим количеством допущений, поскольку объектам на рынке свойственно некоторое внешнее и функциональное устаревание, численно определить влияние которых затруднительно, что заранее снижает достоверность расчетов.
3. Метод распределения. Условие применения метода - наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Подтвержденная информация о доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости отсутствует. Оценщик отказывается от применения данного метода.
4. Метод капитализации земельной ренты. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Поскольку отсутствует информация, позволяющая рассчитать земельную ренту, создаваемую земельным участком, Оценщик отказывается от применения данного метода.
5. Метод остатка. Условия применения метода остатка - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Оценщик отказывается от применения данного метода, поскольку расчет чистого дохода, приходящегося на улучшения на участке, связан с высокой степенью погрешности, что приводит к снижению качества оценки. Кроме того, в условиях высокой неопределенности на рынке недвижимости и капиталов сложно корректно рассчитать ставку дисконтирования (капитализации).
6. Метод предполагаемого использования. Оценщик отказывается от применения данного метода по той же причине, по которой отказался от использования метода остатка.

Рынок земельных участков в поселках г. Санкт Петербург развит достаточно хорошо. У оценщика имеется достаточное количество информации о ценообразующих факторах (элементах сравнения) найденных объектов-аналогов, а также данные о количественном обосновании величины корректировок по выявленным различиям. В рамках сравнительного подхода реализуется метод сравнения продаж. Данный метод является наиболее точным при оценке недвижимости, поскольку опирается непосредственно на рыночные данные и учитывает текущее состояние и ожидания рынка.

6.4. Процесс оценки земельного участка

ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В состав объекта оценки входит земельный участок. В качестве объектов-аналогов Оценщик рассматривал земельные участки под ИЖС (ЛПХ), расположенные в поселках г. Санкт-Петербург, в локации расположения объекта оценки. При подборе аналогов были использованы объявления, опубликованные в Интернете.

Исходные данные приводятся в таблице 14.

ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

В процессе реализации **2-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Были выделены элементы сравнения, по которым будет сравниваться оцениваемый объект недвижимости с объектами-аналогам.

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- расходы, сделанные сразу же после покупки;
- рыночные условия;
- местоположение;
- категория земель;
- назначение участка;
- наличие коммуникаций;
- общую площадь;

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22-б ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из вышеуказанных требований, Оценщик для целей обоснования выбранной единицы сравнения проанализировал методическую литературу по оценке, данные риэлтерских агентств. В ходе анализа в целом установлено, что основными применяемыми единицами сравнения для земельных участков является цена за 1 кв. м.

Таким образом, в результате анализа Оценщик обоснованно выбрал для оцениваемого объекта единицу сравнения 1 кв. м общей площади. Найденные объекты-аналоги приведены в таблице 14.

ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

В процессе реализации **3-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик выявил различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогам по каждому элементу сравнения, на выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогам по каждому указанному выше элементу сравнения вносились корректировки (поправки) к ценам предложения единицы сравнения – 1 кв. м общей площади помещения. Как уже указывалось выше, порядок внесения корректировок (поправок) следующий: если оцениваемый объект по соответствующему элементу сравнения лучше, чем аналог, то корректировка (поправка) к цене 1 кв. м аналога вносится со знаком «плюс», если хуже - со знаком «минус».

Корректировка на передаваемые имущественные права

Оцениваемый земельный участок, также как и объекты-аналоги находится в собственности. В связи с чем, корректировка на передаваемые имущественные права для аналогов составит 0%.

Корректировка на условия финансирования

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (транзакции). Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

В данном случае условия финансирования по выбранным аналогам типичные для данного сегмента рынка, в связи с чем, корректировка не применяется.

Корректировка на условия продажи

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий продажи относятся более высокая цена, уплаченная покупателем, так как участок земли обладает стоимостью группы или стоимостью при слиянии; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы.

В данном случае условия продажи по выбранным аналогам типичные для данного сегмента рынка, в связи с чем, корректировка не применяется.

Корректировка на расходы, сделанные сразу же после покупки

Согласно представленной информации по объектам аналогам, расходы, которые необходимо будет понести потенциальному покупателю сразу же после покупки, отсутствуют, в связи с чем, корректировка не применяется.

Корректировка на рыночные условия

Под корректировкой на рыночные условия понимается корректировка на время. На рынке цены с течением времени меняются. Определение данной корректировки, как правило, основывается на исследовании данных рынка соответствующего сегмента коммерческой недвижимости.

В данном случае даты предложений к продаже аналогов совпадают либо незначительно отличаются от даты проведения оценки, поэтому корректировка не требуется. Корректировка 0%.

Корректировка на торг

Поскольку в качестве исходной информации используются цены предложений, следует принять корректировку на торг. Корректировка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть корректировка на торг. Согласно данным, приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости-2022. Часть 2» [14], среднее значение скидки на торг под ИЖС составляет 8,8%. Данное значение Оценщик принимает в качестве расчетного.

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение вводится с целью устранить отличия в привлекательности в местоположении объектов-аналогов и объекта оценки для конкретного сегмента.

Объект оценки, как и все отобранные объекты-аналоги, расположены в поселках г. Санкт-Петербурга, в локации расположения объекта оценки. Корректировка на местоположение для всех отобранных объектов-аналогов составит 0%.

Корректировка на категорию земель

Рассматриваемый земельный участок и объекты-аналоги относятся к одной и той же категории земель – «земли населённых пунктов», поэтому корректировка не требуется. Корректировка 0%.

Корректировка на назначение земельного участка

Рассматриваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют одинаковое назначение – под ИЖС (ЛПХ), поэтому корректировка не требуется. Корректировка 0%.

Корректировка на общую площадь

Данная корректировка учитывает тот факт, что объекты с большей площадью при прочих равных условиях в расчете на 1 кв. м стоят меньше, чем объекты с меньшей площадью в силу снижения ликвидности и универсальности более крупных объектов.

Корректировка на общую площадь (масштаб) определялась по следующей формуле:

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (2)$$

где:

$S_{\text{ОО}}$ – площадь улучшений объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$ – площадь улучшений объекта аналога, кв. м.

k – коэффициент масштаба.

Коэффициент масштаба для земельных участков, исходя из приведенных в исследовании «Справочнике оценщика недвижимости-2022. Часть 2» [14]» данных, составляет -0,19.

Относительная величина корректировки, рассчитанная по формуле 2, преобразована в процентное значение и для каждого из аналогов приведена в таблице 14.

Корректировка на наличие коммуникаций

На оцениваемом земельном участке имеются следующие коммуникации: газоснабжение, энергоснабжение, водоснабжение, канализация. Объекты-аналоги также имеют коммуникации или на участке, или рядом. Так как разводка коммуникаций объекта оценки уже учтена в стоимости дома²⁰, корректировка для всех аналогов составит 0%.

Скорректированные цены на объекты-аналоги приведены в таблице 14.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Обычно в качестве расчетного значения принимается среднее или медианное значение скорректированных цен выборки. В данном случае в качестве расчетного значения Оценщик принимается среднее арифметическое, которое составляет 8 885 руб./кв. м.

²⁰ Корректировка на состав коммуникаций рассчитана в разделе 6.2 настоящего отчета.

Умножая данную расчетную величину на площадь земельного участка, получим его рыночную стоимость.

Расчет рыночной стоимости земельных участков представлен в следующей таблице:

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Таблица 13

№	Наименование оцениваемого объекта	Рыночная стоимость, руб./кв. м	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок общей площадью 9436,0 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022367:17	8 885	9436,0	83 838 860

Данные об аналогах для определения рыночной стоимости земельного участка, входящего в состав объекта оценки.**Результаты корректировки цен аналогов**

Таблица 14

№	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	
2	Описание (текст объявления)	Земельный участок, собственность, земли населенных пунктов, под ИЖС, коммуникации на участке	Предлагается земельный участок в Курортном районе Комарово/ граница с Зеленогорском, земельный участок площадью 86 СОТОК На участке сохранены полностью сосны и ели, при этом объект обеспечен всеми коммуникациями. По границе участка проходит магистральный газ.	Все коммуникации построены и запущены. Земля продается под самостоятельную застройку. Статус земли: Земли Населенных Пунктов.	Земельный участок, площадью 77,43 сотки, На участках сохранены полностью сосны и ели. По границе участка проходит магистральный газ, городской водопровод, эл-во 45 кВт. Достойное окружение, великолепная лесная природа. Отличный подъезд..	Предлагается к продаже роскошный участок 163,34 сот., рядом с На участке сохранены полностью сосны и ели, при этом объект обеспечен всеми коммуникациями. По границе участка проходит магистральный газ, городской водопровод, эл-ва 46 кВт.
3	Местоположение	Санкт-Петербург, п. Комарово, Цветочная, дом 31а, литера А	Санкт-Петербург, мкр. Зеленогорск, ул. Танкистов, 12	Санкт-Петербург, пос. Репино, Вокзальная	Санкт-Петербург, мкр. Зеленогорск, ул. Танкистов, 12Д	Санкт-Петербург, пос. Репино
4	Источник		https://spb.cian.ru/sale/suburban/262416848/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_103_ga_izhs_2022156340	https://spb.cian.ru/sale/suburban/274271092/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/269366763/
5	Телефон		+7 968 187-63-94	8-999-055-39-85	+7 981 179-23-42	+7 981 822-65-89
6	Цена предложения, руб.		82 500 000	95 000 000	76 000 000	158 000 000
7	Общая площадь, кв. м.	9436	8 600,0	10 300,0	7 743,0	16 334,0
8	Цена предложения, руб./кв. м		9 593	9 223	9 815	9 673
9	Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		9 593	9 223	9 815	9 673
10	Рыночные условия (дата предложения к продаже)		Октябрь, 2022	Октябрь, 2022	Октябрь, 2022	Октябрь, 2022
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		9 593	9 223	9 815	9 673
11	Корректировка на условия продажи (скидка на торг)		-8,8%	-8,8%	-8,8%	-8,8%
	Цена после корректировки, руб. /кв. м		8 749	8 411	8 951	8 822

№	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
12	Местоположение	Санкт-Петербург, п. Комарово, Цветочная, дом 31а, литера А	Санкт-Петербург, мкр. Зеленогорск, ул. Танкистов, 12	Санкт-Петербург, пос. Репино, Вокзальная	Санкт-Петербург, мкр. Зеленогорск, ул. Танкистов, 12Д	Санкт-Петербург, пос. Репино
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб. /кв. м		8 749	8 411	8 951	8 822
13	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб. /кв. м		8 749	8 411	8 951	8 822
14	Назначение участка	ИЖС (ЛПХ)	ИЖС (ЛПХ)	ИЖС (ЛПХ)	ИЖС (ЛПХ)	ИЖС (ЛПХ)
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб. /кв. м		8 749	8 411	8 951	8 822
15	Общая площадь, кв. м	9436	8 600,0	10 300,0	7 743,0	16 334,0
	Корректировка, %		-2%	2%	-4%	11%
	Цена после корректировки, руб. /кв. м		8 574	8 579	8 593	9 792
16	Наличие коммуникаций	На участке	На участке или рядом	На участке или рядом	На участке или рядом	На участке или рядом
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб. /кв. м		8 574	8 579	8 593	9 792

7. Согласование результатов и заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки

Проведенная с использованием различных подходов оценка рыночной стоимости объекта дала следующие результаты:

Результаты оценки объектов недвижимости, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 15

Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, поселок Комарово, Цветочная улица, дом 31а, литера А	Не применялся	145 874 570	Не применялся

Рыночная стоимость объекта оценки была определена Оценщиком в рамках единственного подхода – сравнительного. В результате чего согласование результатов не требуется. Величина рыночной стоимости объекта оценки приведена в следующей таблице:

Расчет согласованной величины рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 16

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, поселок Комарово, Цветочная улица, дом 31а, литера А	145 874 570

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Комарово, Цветочная улица, дом 31а, литера А на «10» октября 2022 г. составляет:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Жилой дом общей площадью 528,6 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022367:24	62 035 710
2	Земельный участок общей площадью 9436,0 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022367:17	83 838 860
	Итого:	145 874 570

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

8. Подпись оценщика и привлеченных к проведению оценки специалистов

_____/ Смирнова Р. В., оценщик 1 категории.

9. Источники и литература

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1). Приказ Минэкономразвития России N297 от 20.05.15 г.
3. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2). Приказ Минэкономразвития России N298 от 20.05.15 г.
4. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3). Приказ Минэкономразвития России N299 от 20.05.15 г., с учетом изменений, внесенных Приказом Минэкономразвития России №785 от 06.12.2016 г.
5. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7). Приказ Минэкономразвития России N611 от 25.09.14.
6. «Земельный Кодекс РФ» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001 г.) (в последней редакции).
7. Свод стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», утверждены решением Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», протокол № 2 от «03») октября 2016 г.).
8. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06.03.2002 № 568-р.

СПЕЦИАЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА

9. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород 2021 г.
10. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости : Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
11. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МКС», 2007
12. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. – СПб: Питер, 2001.- 352 с.
13. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1», г. Н. Новгород, 2022 г.
14. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2», г. Н. Новгород, 2022 г.
15. «Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки», Омск, ул. Ч.Валиханова, 8, 01.01.2017 г.
16. Фридман Дж., Ордуэй Ник Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ., - М. «Дело Лтд», 1995 –352-373с.

Приложение 1

Шкала экспертных оценок для определения физического износа

Недвижимость [12]

Оценка технического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	21-40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60
Плохое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов.	61-80

Приложение 2

Материалы сети Интернет

ДАННЫЕ ПО ПРОДАЖЕ ДОМОВ

Объект – аналог №1

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_5844m_na_uchastke_56sot._2489675755

Санкт-Петербург | Недвижимость | Дома, дачи, коттеджи | Купить | Дома

Дом 584,4 м² на участке 56 сот.

173 000 000 Р
296 030 Р за м²

8 981 703-05-31

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Еще продать? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

МИР КВАРТИР
Агентство
На Авито с апреля 2016
Завершено 8093 объявления

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Султанова Светлана

О доме

Количество комнат: 1
Площадь дома: 584,4 м²
Площадь участка: 56 сот
Этажей в доме: 3
Для отдыха: баня или сауна, бассейн
Коттедж эксклюзив, индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич
Санузел: в доме
Ремонт: дизайнерский
Способ продажи: возможна ипотека
Расстояние от КЛД: 19 км

Расположение

Санкт-Петербург, Курортный р-н, пос. Комарово, Лесная ул., 5
Выборгское шоссе, 19 км

Показать карту

Описание

Арт. 28977807
Дорогой наш покупатель!

Представляем Вашему вниманию уникальное предложение на рынке загородной элитной недвижимости - дом в Курортном районе Санкт-Петербурга, в поселке Комарово.

Жилой дом построен по индивидуальному проекту из качественных материалов - керамическая плитка, керамогранит, декоративная штукатурка, на полах массивная дубовая доска.

В пешей доступности расположены озеро Щучье и Финский залив.

Дом имеет рациональную планировку, полностью готов для проживания, оборудован всей необходимой мебелью и бытовой техникой, современным инженерным оборудованием.

Мы предлагаем вашему вниманию эксклюзивный объект недвижимости. Благодаря своему уникальному дизайну и качественным материалам, этот дом станет идеальным местом для отдыха и проживания.

БИЗНЕС РЕШЕНИЯ ДЛЯ АЗС

Пароварки Tefal VC204810 6 640 Р

Жилой дом построен по индивидуальному проекту из качественных материалов - керамическая плитка, керамогранит, декоративная штукатурка, на полки массивная дубовая доска.

В пешей доступности расположены озеро Щучье и Финский залив.

Дом имеет рациональную планировку, полностью готов для проживания, оборудован всей необходимой мебелью и бытовой техникой, современным инженерным оборудованием.

На первом этаже просторная кухня-гостиная, терраса, бассейн с сауной и зоной отдыха, а также две спальни. На втором этаже две спальни с собственными гардеробными, санузлами и кабинет.

На придомовой территории 36 соток сохранен естественный природный ландшафт. На участке растут 50 корабельных сосен, оборудован небольшой игровой детский комплекс.

На территории расположены: гараж на 2 автомобиля, дом охраны (персонал) для постоянного проживания, хозяйственный блок.

Загородный дом использовался как альтернативное жилье, в доме никто не жил последние 3 года. Все системы жизнеобеспечения дома ежегодно проходят ТО и обслуживаются сервисными службами.

Достоинные соседи, удобное транспортное сообщение!

С удовольствием ответим на дополнительные вопросы и оперативно организуем показ!

173 000 000 Р ✓
296 030 Р за м²

8 981 703-05-31

Написать сообщение
ответит около 30 минут

Спросите у продавца

Еще продать? | Тут уместно?

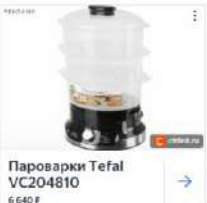
Когда можно посмотреть?

МИН КВАРТИР
Агентство
На Авито с апреля 2016
Завершено 6090 объявлений

Подписаться на продавца

Контакты продавца
Султанова Светлана

Недвижимость Мин... | Плановая Реформа... | Квартиры | Публикации кадастр... | Публикации кадастр... | Банк-Сбербанк | Официальный сер... | Запрос посредств... | Оценка имущества | Виде | Конструктор... | Личный кабинет | Отчет об оценке | Проверка оформл...



Пароварки Tefal
VC204810
6 640 Р

№ 2489675/590 · 18 сентября в 11:12 · 1490 просмотров (+9 человек) | Показать

Похожие объявления



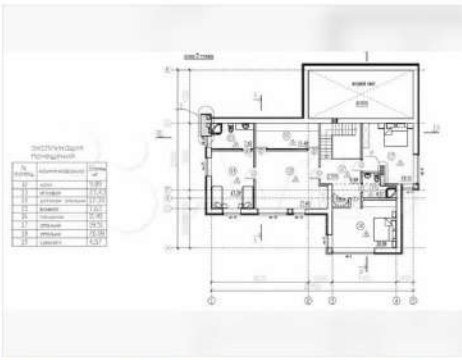
Объект – аналог №2

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_3218_m_na_uchastke_28_sot._2451626856#extended

Санкт-Петербург - Недвижимость - Дома, дачи, коттеджи - Купить - Дома

Дом 321,8 м² на участке 28 сот.

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



217 526 Р за м²
или предложите свою цену

Реклама: девятиэтажки
Дебетовая карта от Газпромбанка
Подробнее

8 958 789-51-78

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Пользователь
Рейтор
Завершено 43 объявления
Экологический вклад -4800 кг CO₂

Подписаться на продавца

Gold's Fitness в Hampton - фитнес для всех членов семьи!
Все в одной семейной карте -одна зона, прокатный зал, групповые занятия
Узнать подробности

Сериал «Конец света» на Кинопоиске с 27 октября
Трейлер сериала «Конец света»

Будьте готовы к буфору

217 526 Р за м²
или предложите свою цену

Реклама: девятиэтажки
Дебетовая карта от Газпромбанка
Подробнее

8 958 789-51-78

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Пользователь
Рейтор
Завершено 43 объявления
Экологический вклад -4800 кг CO₂

Подписаться на продавца

Сериал «Конец света» на Кинопоиске с 27 октября
Трейлер сериала «Конец света»

Узнать больше

Компьютерные столы Scactus CS-L5-X3 в Ситилинк
2 190 Р

О доме

Количество комнат: 7
Площадь дома: 321,8 м²
Площадь участка: 28 сот.
Этажей в доме: 3
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Год постройки: 2019
Материал стен: кирпич
Терраса или веранда: есть
Санузел: в доме

Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация
Ремонт: дизайнерский
Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
Парковка: гараж
Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта, железнодорожная станция
Инфраструктура: магазин, аптека, школы

Расположение

Санкт-Петербург, Курортный р-н, пос. Репино, Цветочная ул., 6Бс1
Зеленогорское шоссе

Скрыть карту

Год постройки: 2019

Материал стен: кирпич

Терраса или веранда: есть

Санузел: в доме

Инфраструктура: магазин, аптека, школа

Инфраструктура: общественный транспорт, железнодорожная станция

Расположение

Санкт-Петербург, Курортный р-н, пос. Репино, Цветочная ул., 65с1

Зеленогорское шоссе

Показать карту

Описание

Уникальный кирпичный трехэтажный дом площадью 328 кв м в одном из лучших мест Курортного района поселке Репино. Участок 28 соток ИЖС полностью благоустроен, выполнены работы по ландшафтному дизайну. До Финского залива можно доехать за 25 минут. В пешей доступности - кафе, свежая выпечка, магазины, благоустроенные места отдыха, два природных заказника - Щучье озеро и болото Лавинин-Суо.

В доме просторный холл, две гостиные, кабинет, кладовая, гостевая комната, 3 санузла, гардеробная. Выход с тыльной стороны дома на просторную террасу.

Спросите у продавца

Еще продаётся?

Товар утерян?

Когда можно посмотреть?

№ 2451626856 · 30 сентября в 18:11 · 1979 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

70 000 000 Р

217 926 Р за м²

или предложите свою цену

Рассчитать ипотеку

Детальная карта от Газпромбанка!

Подробнее

8 958 789-51-78

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Пользователь

Репинатор

Закреплено 43 объявления

Экологический вклад -4860 кг CO2

Подписаться на продавца

483 ЗАКАЗА



Компьютерные столы Castus CS-L5-X3 в Ситилинк

2 190 Р

Объект – аналог №3

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_362m_na_uchastke_19sot._2351163499

Санкт-Петербург: Дома, дачи, коттеджи, Коттеджи

Коттедж 362 м² на участке 19 сот.

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)





8 812 921-22-46

Написать сообщение
Отвечает через 30 минут

Спросите у продавца
Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

ПЛЮС загородная недвижимость
Агентство
На Авито с июня 2016
Завершено 1470 объявлений
[Результаты проверки](#)

Подписаться на продавца

Контакты (автор)
Редко Дмитрий

"ПЛЮС загородная недвижимость"
ТК «ПЛЮС Загород» - от поиска до строительства • Коттежные поселки • Участки, дома • Строительство «под ключ»

89 000 000 Р

245 856 Р за м²



Ипотека



Авто-ремонт



Реклама



Реклама

Коттедж 362 м² на участке 19 сот.

Коттедж 362 м² на участке 19 сот.

Этажей в доме: 3

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич

Ремонт: дизайнерский

Расстояние от КАД: 18 км

Расположение

Санкт-Петербург Курортный р-н, пос. Комарово, Выборгская ул.
Выборгское шоссе, 18 км [Показать карту](#)

Описание

Арт. 54854128 В поселке Комарово Курортного района продается к продаже новый уютный и функциональный кирпичный дом общей площадью 362 кв.м. на участке 19 соток. Место тихое и живописное, расположено в благородном лесу с удобным асфальтовым подъездом. В пешей доступности Щучье озеро и заказник "Озеро Щучье", развитая инфраструктура Курортного района.
На участке расположены основной дом, хоз. блок с гаражом на 2-3 м/м, баней и котельной, зона BBQ.
На первом этаже основного дома расположены: кухня, столовая, гостиная с выходом на крытую террасу, спальня, хоз. комната.
Второй уровень представлен: master спальня с гардеробной и су-дв. спальни, су-д, библиотека в холле.

Мнение эксперта: благодаря расположению в тихой и живописной части Комарово, удобным и быстрым сообщениям с Санкт-Петербургом, шаговой близости к элитной досуговой инфраструктуре Курортного района предложение интересно как для постоянного проживания, так и для дачного.

№ 2351163499 - 12 сентября в 21:23 - 2241 просмотр (1+5 оценок) [Показать](#)

Другие объявления компании



Дом 320 м² на участке 30 сот.

Объект – аналог №4

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_660m_na_uchastke_102ga_2518112671

Engel & Volkers Санкт-Петербург

Санкт-Петербург Недвижимость Дома, дачи, коттеджи Купить Дома

Дом 660 м² на участке 1,02 га

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)

300 000 000 Р

454 945 Р за м²

8 958 789-87-94

Написать сообщение

Спросите у продавца

[Еще варианты?](#)
[Товары в наличии?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Engel & Volkers Санкт-Петербург

Агентство

Завершено 540 объявлений

[Результаты проверки](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Константин Матвеев

*Engel & Volkers Санкт-Петербург

Engel & Volkers Санкт-Петербург

Санкт-Петербург Недвижимость Дома, дачи, коттеджи Купить Дома

Дом 660 м² на участке 1,02 га

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)

300 000 000 Р

454 945 Р за м²

8 958 789-87-94

Написать сообщение

Спросите у продавца

[Еще варианты?](#)
[Товары в наличии?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Engel & Volkers Санкт-Петербург

Агентство

Завершено 540 объявлений

[Результаты проверки](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Константин Матвеев

*Engel & Volkers Санкт-Петербург

О доме

Количество комнат: 10 и больше

Площадь дома: 660 м²

Площадь участка: 102 сот.

Этажей в доме: 3

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 2004

Материал стен: кирпич

Ремонт: дизайнерский

Расстояние от КАД: 15 км

Расположение

Санкт-Петербург Курортный р-н, пос. Репино, 2-я Новая ул., 20

Зеленогорское шоссе, 16 км

Показать карту

Описание

На закрытой охраняемой территории в частной части Репино предлагается к продаже резиденция, расположенная на участке общей площадью более 1 га. Основной дом имеет 4 этажа, один из которых мансардный. Площадь дома – 660 кв. м. Первый этаж представлен уютной двухсветной гостиной с камином. Потолок гостиной декорирован деревянными панелями, в стены вставлены гипсовыми, что придает комнате брутальный вид. Рядом с гостиной расположены зона столовой и кухня. Также на первом этаже организована дополнительная инфраструктура: спортзал, сауна, бассейн, тренажерная. На втором этаже запроектированы две спальни, кабинет и ванная комната на отапливаемом чердаке. На мансардном этаже оборудована комната отдыха, здесь можно почитать в приставку или устроить киносеанс, посмотреть в гамаке или организовать турник по настольному хоккею. Дом полностью декорирован предметами искусства и антикварной мебелью.

KIA K5 за 1 417 900 Р!

Финальная распродажа!

Распродажа новых авто KIA K5 со скидкой до 40%! Автокалон в Нижнем!

Узнать больше

Блинницы Tefal на сайте Ситилинк!

гостиной декорирован деревянными панелями, а стены украшены гобеленами, что придает комнате уютный вид. Рядом с гостиной расположены зона столовой и кухня. Также на первом этаже организована дополнительная инфраструктура: спортзал, сауна, бассейн, прачечная. На втором этаже запроектированы две спальни, кабинет и ванная комната на этаж. На третьем этаже расположен зимний сад, кабинет и мастер-спальня с гардеробом и ванной комнатой. На мансардном этаже оборудована комната отдыха, здесь можно поиграть в приставку или устроить киносеанс, покататься в гамаке или организовать турнир по настольному хоккею. Дом полностью декорирован предметами искусства и антикварной мебелью.

На территории участка возведен домик охраны, несколько беседок, основной дом имеет пристройку, оборудованную под крытый теплый гараж на два автомобиля. В гараж можно попасть, не выходя на улицу. Большая часть участка не тронута, будущие владельцы дома легко смогут запроектировать баню, зону для барбекю или летний гостевой домик.

История поселка начинается еще в середине века и вплоть до 1948 года имел финское название – Куоккала. В начале XX века Куоккала становится популярным дачным местом у творческой интеллигенции Петербурга. Здесь находились дачи И. Репина, Л. Андреева, Н. Евреинова, К. Мухоморова, любил отдыхать М. Горький, В. Маяковский и многие другие. В 1948 году поселок был переименован в честь И. Е. Репина. Здесь в своей усадьбе «Пенаты» художник жил и был похоронен. Сегодня Репино – одно из самых желанных мест для жизни. Богатая инфраструктура: рестораны высокой кухни, места для отдыха в виде загородных отелей и спальных комплексов, частные школы, длинная береговая линия Финского залива, дикие и общественные пляжи привлекают жителей Петербурга и их гостей. Именно высокая популярность курортного направления и, в частности, приватное расположение предлагаемой к продаже резиденции выгодно выделяет п. Репино среди прочих предложений на рынке загородной недвижимости.

300 000 000 Р

454 545 Р за м²

8 958 789-87-94

Написать сообщение

Спросите у продавца

Еще продать? | Еще купить? | Когда можно посмотреть?

Engel&Voikovs Санкт-Петербург

Агентство завершено 540 объявлений

Результаты проверки

Подписаться на продавца

Константин Матвеев

Константин Матвеев

Engel&Voikovs Санкт-Петербург

Engel&Voikovs: покупка и продажа элитной жилой недвижимости в Санкт-Петербурге.

6 к: квартира, 229 м², 6/6 эт

177 000 000 Р

№ 2018112671 | 18 сентября в 10:41 | 4132 просмотра (+32 сегодня) | Показать

Другие объявления компании

ДАННЫЕ ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Объект – аналог №1

<https://spb.cian.ru/sale/suburban/262416848/>

7 окт. 15:40 368 просмотров, 0 за сегодня

Участок, 86 сот.
Санкт-Петербург, р-н Курортный, мкр. Зеленогорск, ул. Танкистов, 12. На карте
Приморское шоссе, 27 км от КАД Зеленогорское шоссе, 27 км от КАД

В избранное



4 фото

86.0 сот. Индивидуальное жилищное строительство
Площадь Статус земли

Предлагается земельный участок в Курортном районе Комарово/ граница с Зеленогорском, земельный участок площадью 86 СОТОК.

82 500 000 Р
959 302 R/сот.
Следить за изменением цены

+7 968 187-63-94

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

Пожалуйста, скажите, что вышли из объявления на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

Агентство недвижимости
Elite Club Realty
Документы проверены

ЦИАН.ипотека
Один запрос в 8 банках
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 6%

Квартал «Таун Град»
Готовые таунхаусы в Петергофе по цене однокл. От 130 000 руб./кв. Ипотека от 0.3%. 2 машино-места.
+7 (812) 408-77-88

Застройщик и рекламодатель ООО «Новые кварталы Петергофа» ОГРН 1107847031016, 192019, СПб, ул. Садовая, д. 11, лит. А. Ипотечная ПАО Сбербанк, лицензия №1481 от 11.08.2015 г. ИБ от 15%. Ставка 0.2% на 1 год, далее 7%, срок до 30 лет. Макс. сумма 12 000 000 руб.

4 фото

86.0 сот. Индивидуальное жилищное строительство
Площадь Статус земли

Предлагается земельный участок в Курортном районе Комарово/ граница с Зеленогорском, земельный участок площадью 86 СОТОК.

На участке сохранены полностью сосны и ели, при этом объект обеспечен всеми коммуникациями.

По границе участка проходит магистральный газ.

Возможное использование - для семейной усадьбы и (или) для бизнеса.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 968 187-63-94

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

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру
Оставить заявку

Общая информация
Электричество Газ

82 500 000 Р
959 302 R/сот.
Следить за изменением цены

+7 968 187-63-94

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

Пожалуйста, скажите, что вышли из объявления на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

Агентство недвижимости
Elite Club Realty
Документы проверены

ЦИАН.ипотека
Один запрос в 8 банках
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 6%

Квартал «Таун Град»
Готовые таунхаусы в Петергофе по цене однокл. От 130 000 руб./кв. Ипотека от 0.3%. 2 машино-места.
+7 (812) 408-77-88

Застройщик и рекламодатель ООО «Новые кварталы Петергофа» ОГРН 1107847031016, 192019, СПб, ул. Садовая, д. 11, лит. А. Ипотечная ПАО Сбербанк, лицензия №1481 от 11.08.2015 г. ИБ от 15%. Ставка 0.2% на 1 год, далее 7%, срок до 30 лет. Макс. сумма 12 000 000 руб.

Объект – аналог №2

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_103_ga_izhs_2022156340

Санкт-Петербург — Земельные участки — Купить — Поселения (ИЖС)

Участок 1,03 га (ИЖС)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)





95 000 000 ₽

922 330 ₽ за сотку

Рисунки: [разработать.ru](#)

Дебетовая карта от Газпромбанка

Подробнее

8 958 601-28-56

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Пользователь

Агентство

Завершено 63 объявления

[Подписаться на продавца](#)





отлички

Сушильные машины KORTING на сайте Ситилинк

Доставим быстро!

Акции

Доставка

avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_103_ga_izhs_2022156340

Географические шифры

Описание

Последний участок в закрытом поселке на берегу реки Сестры с собственной береговой полосой. При желании участок можно уменьшить до 60 сот. или до 42 сот. Все коммуникации построены и запущены, собственники уже живут, наслаждаясь тишиной и природой

Участок расположен в красивейшем и престижном месте Курортного района (Репино-Ленинское), в 3-х км от жд станции Репино, в 2-х км от трассы "Скандинавия" и в 18 км от КАД. До Ушаковской развязки по ЗСД на авто ехать 30 минут. К поселку подходит асфальтированная дорога, 30 квт (возможно увеличение), освещение внутри поселка, закрытая территория, интернет и магистральный газ (20 кубов).

Земля продается под самостоятельную застройку

Статус земли: Земли Населенных Пунктов.

Поселок расположен в близости к инфраструктуре Репино, Ленинского, Зеленогорска, Солнечного, Сестрорецка. Для жителей доступны магазины, кафе, рестораны, пляжи, спортивные и развлекательные объекты, теннисные корты, конный клуб. Для детей есть школа и детский сад.

Купить участок в Репино-Ленинское Коттеджный посёлок Репино

Поселок Ленинское

ИЖС Купить участок

Купить земельный участок

Купить участок в Курортном Районе Участки Солнечное Репино Комарово Зеленогорск Сестрорецк Лисий нос Ильичево

Купить в Выборгском районе Ленинградской области земельный участок

Продам участки ИЖС

Продам участок у реки

Продам участок в Курортном районе Продам участок в Репино Ленинском

Купить участок у реки Сестры

№ 2022156340 - 2 октября в 08:09 - 4244 просмотра (+2 сегодня)

[Показать фото](#)

Объект – аналог №3

<https://spb.cian.ru/sale/suburban/274271092/>

Участок, 77,43 сот.

Санкт-Петербург, р-н Курортный, мкр. Зеленогорск, ул. Танкистов, 12Д. На карте

Беговая - 98 мин. на транспорте

Приморское шоссе, 27 км от КАД. Зеленогорское шоссе, 27 км от КАД



2 фото

77.43 сот.

Индивидуальное жилищное строительство

Площадь

Статус земли

302122 Зеленогорск. В 50-ти км от Санкт-Петербурга предлагаем роскошный земельный участок.

76 000 000 Р

981 532 Р/сот.

Следить за изменениями цены

+7 981 179-23-42

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении указан контактный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Агентство недвижимости

Русский Фонд Недвижимости

Документы проверены

Риелтор

Светлана Дрюкова

ЦИАН.ипотека

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 6%

Квартал «Таун Град»

Поправки техникума в Петергофе по цене одичали. От 130 000 руб./кв. Ипотека от 0.1%. 2 машино-места.

47 (812) 408-77-88

Застрахован и реконструирован ООО «Звонки Петербурга» ОГРН

77.43 сот.

Индивидуальное жилищное строительство

Площадь

Статус земли

302122 Зеленогорск. В 50-ти км от Санкт-Петербурга предлагаем роскошный земельный участок, площадью 77,43 сотки, расположенный в самом элитном месте Курортного района (граница Зеленогорска и Комарово), рядом с Академическим городком. На участках сохранены полностью сосны и ели. По границе участка проходит магистральный газ, городской водопровод, эл-во 45 кВт. Участок расположен между Приморским шоссе (нижним) и Зеленогорским (верхним). В непосредственной близости расположен великолепный Комаровский пляж. Достойное окружение, великолепная лесная природа. Отличный подъезд. А удобное расположение позволяет проживать в этом месте постоянно.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Помощь риелтора

Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

Оставить заявку



Общая информация

Электричество

Газ

Водоснабжение

Статус участка

Индивидуальное жилищное строительство

Площадь участка

77,43 сот.

76 000 000 Р

981 532 Р/сот.

Следить за изменениями цены

+7 981 179-23-42

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении указан контактный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Агентство недвижимости

Русский Фонд Недвижимости

Документы проверены

Риелтор

Светлана Дрюкова

ЦИАН.ипотека

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 6%

Квартал «Таун Град»

Поправки техникума в Петергофе по цене одичали. От 130 000 руб./кв. Ипотека от

Объект – аналог №4

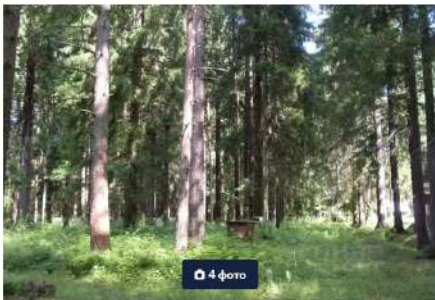
<https://spb.cian.ru/sale/suburban/269366763/>

Участок, 164 сот.

Санкт-Петербург, р-н Курортный, мкр. Зеленогорск ул. Танкистов На карте

Приморское шоссе, 27 км от КАД Зеленогорское шоссе, 27 км от КАД

В избранное



4 фото

164.0 сот.

Индивидуальное жилищное строительство

Площадь Статус земли

Только на ЦИАН

158 000 000 Р

963 ₽/15 сот.

Следить за изменением цены

+7 981 822-65-89

СМС и объявления в рассылке доставлены не будут. Зарегистрируйтесь, чтобы получать уведомления

Пожалуйста, напишите, что вышло из объявления на ЦИАН. И оставьте отзыв после заявки

Написать

ЦИАН.ипотека

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 6%

Елена Агафонова

Опытный ИР

Документы агента проверены

Елена Агафонова

Нет отзывов

Опыт работы с 1995 года

Еще 17 объектов

РЕКЛАМА

Квартал «Таун Град»

Готовые таунхаусы в Петербурге по цене таунхауса. От 130 000 руб./м2. Ипотека от 0,3%. 2 машино-места.

+7 (812) 408-77-88

Зеттрэйшин и рекламодатель ООО «Новые кварталы Петербурга» ОГРН 1107847033016, 192019, СПб, ул. Садовая, д. 11, лит А, Ипотечная ПАО Сбербанк, лицензия №1481 от 11.08.2015 с. ПБ от 15%. Ставка 0,3% на 3 год.

Фотографии (4)

Описание

На карте

Ипотека

Контактное лицо

Показать объявления

Участок, 164 сот.

В избранное

158 000 000 Р

963 ₽/15 сот.

Следить за изменением цены

+7 981 822-65-89

СМС и объявления в рассылке доставлены не будут. Зарегистрируйтесь, чтобы получать уведомления

Пожалуйста, напишите, что вышло из объявления на ЦИАН. И оставьте отзыв после заявки

Написать

ЦИАН.ипотека

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 6%

Елена Агафонова

Опытный ИР

Документы агента проверены

Елена Агафонова

Нет отзывов

Опыт работы с 1995 года

Еще 17 объектов

РЕКЛАМА

Квартал «Таун Град»

Готовые таунхаусы в Петербурге по цене таунхауса. От 130 000 руб./м2. Ипотека от 0,3%. 2 машино-места.

+7 (812) 408-77-88

Зеттрэйшин и рекламодатель ООО «Новые кварталы Петербурга» ОГРН 1107847033016, 192019, СПб, ул. Садовая, д. 11, лит А, Ипотечная ПАО

Зеленогорск (граница с Комарово). Предлагается к продаже роскошный участок 163,34 сот., рядом с Академическим городком в Комарово, расположенный в сосновом бору, СПб - 50 км. На участок сохранены полностью сосны и ели, при этом объект обеспечен всеми коммуникациями. По границе участка проходит магистральный газ, городской водопровод, эл-ва 46 кВт. Подъезд, асфальт. Участок расположен между Приморским шоссе (нижним) и Зеленогорским шоссе (верхним). В непосредственной близости расположен великолепный Комаровский пляж. Предложения о продаже объектов недвижимости в Академгородке и рядом с ним, встречаются крайне редко, данное предложение это престижное место для постоянного проживания и великолепный объект для вложения денег.

Академический Городок - это своеобразный анклав в элитном Комарово: Многие выдающиеся ученые получили здесь благоустроенные дачи. Среди них: А. Исаев, Л. и И. Орбели, В. Струве, В. Смирнов, В. Алексеев, С. Козин, Д. Фаддеев, С. Ковалев, В. Фок, Н. Алтман, В. и Ю. Линник, Д. Лихачев и др. Благоприятное природно-географическое положение Зеленогорска привлекает петербуржцев и гостей города.

Здесь расположены дома творчества писателей и театральных деятелей, дачи Литфонда и театрального общества. К середине 30-х годов из разрушенного войной, превратился в уютный и ухоженный дачный поселок, в котором отдыхала Ленинградская (и не только) творческая интеллигенция. В разное время здесь жили или бывали А. Ахматова, Ю. Герман, Д. Шостакович, В. Панова, Ф. Абрамов, И. Ефремов, В. Соловьев - Седой, И. Бродский, А. Прокофьев, Г. Козинцев, И. Хейфиц и др. Здесь расположены дома творчества писателей и театральных деятелей, дачи Литфонда и театрального общества.

Чистый морской воздух, насыщенный хвойным ароматом воздуха елового леса, морские купания, песчаные пляжи делают это место любимым уголком отдыха жителей СПб. А удобное расположение позволяет проживать в этом месте постоянно.

Город пересекают два шоссе: Приморское или "Нижнее", с которого открывается прекрасный вид на Финский залив. Вдоль шоссе расположены многочисленные кафе и рестораны. За улицей Морская до границы с г. Зеленогорск по обе стороны шоссе находится памятник природы "Комаровский берег". И Зеленогорское или "Верхнее" - к трассам А-123 и А-125, ведущим к Выборгу и государственной границе Российской Федерации с Финляндией. А также быстро добраться к различным районам СПб теперь можно по ЭКС и КАД.

Достойное окружение, великолепная лесная природа. Ценность этих мест составляют не только живописные виды, но и особый лечебно-профилактический микроклимат. Воздух, насыщенный ароматом хвойного леса, создает целебный, живой изолированный эликсир, так необходимый для здоровья человека.

И если Вы хотите прикоснуться к сказке - каждый день дышать свежим хвойным воздухом, кормить ручных белок и птиц, не выходя со своего участка, и при этом пользоваться всеми благами цивилизации, которые

спб.сипан.ру/estate/suburban/269366763/

ты На... Главная | Реформа... Кварталы Публичная кадастр... Публичная кадастр... Банк: Сравни. Официальный сер... Запрос по кадастр... Оценка имущества Вход | Конструктор... Личный кабинет Отчет об оценке Проверка аррора...

Фотографии (4) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления

Финский залив. Вдоль шоссе расположены многочисленные кафе и рестораны. За улицей Морская до границы с г. Зеленогорск по обе стороны шоссе находится памятник природы "Комаровский берег". И Зеленогорское или "Верхнее" - к трассам А-123 и А-125, ведущим к Выборгу и государственной границе Российской Федерации с Финляндией. А также быстро добраться к различным районам СПб теперь можно по ЗКС и КАД.

Достоинство окружение: великолепная лесная природа. Ценность этих мест составляют не только живописные виды, но и особый лечебно-профилактический микроклимат. Воздух, насыщенный ароматом хвойного леса, создает целебный, живой ионизированный эликсир, так необходимый для здоровья человека.

И если Вы хотите прикоснуться к сказке - каждый день дышать свежим хвойным воздухом, кормить ручных белок и птиц, не выходя со своего участка, и при этом пользоваться всеми благами цивилизации, которые предоставляет Вам жизнь в этом уникальном месте - ЭТО ВАШ ШАНС!!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 981 822-65-89

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении показав аррочный номер

Помощь риелтора

Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

Оставить заявку

Общая информация

Электричество

Газ

* Водоснабжение

Статус участка

Индивидуальное жилищное строительство

Площадь участка

164 сот.

Участок, 164 сот.

В избранное

158 000 000 Р

963 415 Р/сот.

Следить за изменением цены

+7 981 822-65-89

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении показав аррочный номер

Пополните, сканируя, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после визита

Написать

ЦИАН.ипотека

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 6%

Елена Агафонова

Опытный PRO

Документы агента проверены

Елена Агафонова

Нет отзывов

Опыт работы с 1995 года

Еще 17 объектов

Квартал «Таун Град»

Популярные таунхаусы в Петербурге по цене от 130 000 руб. м2. Ипотека от 0.3% 2 машино-места.

+7 (812) 408-77-88

Застройщик и рекламодатель: ООО «Новый квартал Петербург» ОГРН 1301847021016, 193218, СПб, ул. Седова, д. 11, лит. А. Ипотека (100)

Приложение 3

Фотоматериалы



Окружение объекта, подъездные пути



Окружение объекта, подъездные пути



Окружение объекта, подъездные пути



Окружение объекта, подъездные пути



Окружение объекта, подъездные пути



Окружение объекта, подъездные пути



Внешний вид дома, земельный участок входящий в состав объекта оценки



Внешний вид дома, земельный участок входящий в состав объекта оценки



Внешний вид дома, земельный участок входящий в состав объекта оценки



Внешний вид дома, земельный участок входящий в состав объекта оценки



Внешний вид дома, земельный участок входящий в состав объекта оценки

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000; f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

96

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-542-002469/22

«11» января 2022

г. Нижний Новгород

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Смирнова Раиса Васильевна Паспортные данные: серия 2204, №320059, выдан УВД Канавинского р-на г. Н. Новгород 11.09.2004г.
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «01» февраля 2022 года по «31» января 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 10 710 (Десять тысяч семьсот десять) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 01.02.2022г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
11. УВЕДОМЛЕНИЯ:	11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

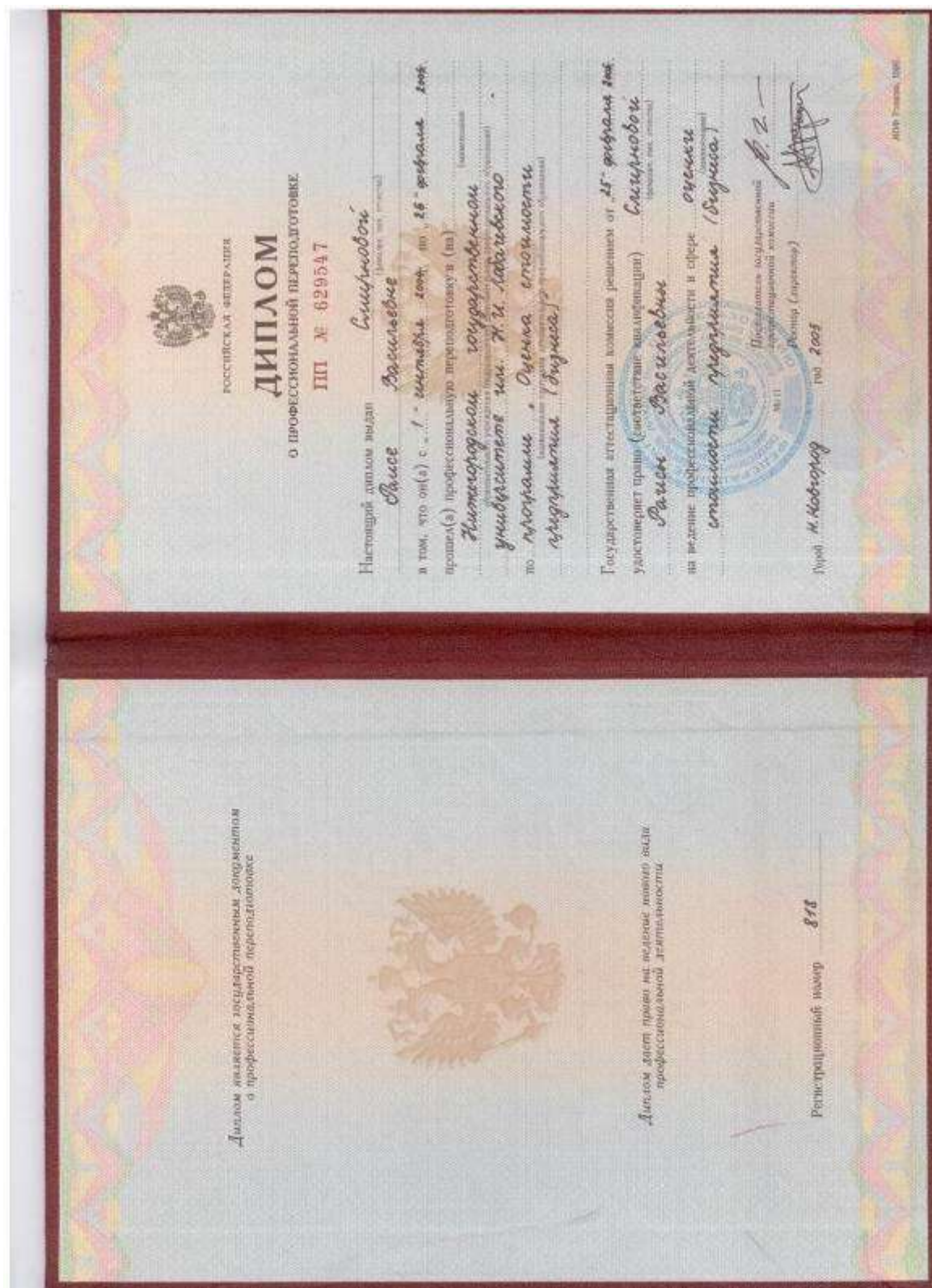
	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	info@pefko.ru	alek.sandr.dubinov@ingos.ru
телефонная связь:	220-82-70	8 (831) 220-06-06

СТРАХОВАТЕЛЬ: Смирнова Р.В.

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Дубинов А.В., Руководитель направления отдела страхования имущества филиала СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области, на основании Доверенности № 34 от «21» декабря 2021 года).









САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@srroo.ru | Web: www.srroo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ПЦФКО-Орион"

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

о том, что **Смирнова Раиса Васильевна**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «14» ноября 2007 г. за регистрационным номером 001491

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №003245-1 от 09.02.2018, Оценка недвижимости, действителен до 09.06.2021

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Региональное РО: Нижегородское областное региональное сообщество

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Приволжский Центр Финансового Консалтинга и Оценки" (ПЦФКО-Орион) (ИНН 5257039538)

Информация о страховании юридического лица:

Страховое Акционерное Общество "Ресо-Гарантия". Договор №922/1853855901 от 05.11.2020 на сумму 500 000 000 (пятьсот миллионов) руб., срок действия с 13.11.2020 по 12.11.2021.

Стаж в области оценочной деятельности: 16 лет

Общий стаж: 16 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-542-000400/21 от 11.01.2021 на сумму 30000000 руб., срок действия с 01.02.2021 по 31.01.2022;
2. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-001491 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;
3. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-001491 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №ВСА 0324322 от 18.06.2005 ГОУ ВПО "Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет (высшее);

2. Диплом №ПП 629547 от 25.02.2005 Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского (переподготовка в области оценки)

Количество подписанных отчетов за последние 2 года: оценка недвижимости - 390.

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 29.07.2010 - 29.07.2010, основание проведения: Решение №970, результат: Пройдена;
2. Плановая, 19.06.2013 - 19.06.2013, основание проведения: Решение №, результат: Пройдена;
3. Плановая, 10.05.2016 - 30.05.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО №03 от 11.12.2015г., результат: Пройдена;
4. Плановая, 20.05.2019 - 19.06.2019, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018 г., результат: Пройдена

Информация о жалобах, направленных в СРО со стороны ЦБ: отсутствует.

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 18.02.2021 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 18 февраля 2021 г.

Дата составления выписки 18 февраля 2021 г.



Руководитель Отдела ведения реестра

М.П.

(подпись)

В.В. Зюриков

Приложение 5

Копии документов, предоставленных для проведения оценки

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 26.05.2022 г., поступившего на рассмотрение 26.05.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов: _____
26.05.2022 № 99/2022/469248194		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		78:38:0022367:24	
Номер кадастрового квартала:		78:38:0022367	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.08.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		-, 78:38:22367:17:12	
Адрес:		Санкт-Петербург, поселок Комарово, Цветочная улица, дом 31а, литера А	
Площадь, м²:		528.6	
Назначение:		данные отсутствуют	
Наименование:		Жилой дом	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2	
Материал наружных стен:		данные отсутствуют	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		2004	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		11630959.55	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП

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

На основании запроса от 26.05.2022 г., поступившего на рассмотрение 26.05.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.05.2022 № 99/2022/469248194			
Кадастровый номер:		78:38:0022367:24	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:38:0022367:17		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные, незащищенные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количество этажей, в том числе подземных этажей отсутствуют. 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:	Кномина Татьяна Владиславовна		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП

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: ____
26.05.2022 № 09/2022/469248194			
Кадастровый номер:		78:38:0022367:24	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Рыдник Юрий Евгеньевич	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 78:38:0022367:24-78/011/2021-6 от 14.04.2021	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Арест	
	дата государственной регистрации:	29.04.2021	
	номер государственной регистрации:	78:38:0022367:24-78/011/2021-8	
	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	'Апелляционное определение Самарского областного суда, вынесенное по делу № 33-3591/2021 (2-31/2020) №33-3591/2021 (2-31/2020) от 31.03.2021, Самарский областной суд	
3.1.2.	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	28.02.2022	
	номер государственной регистрации:	78:38:0022367:24-78/011/2022-9	
	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:	'Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области, вынесенное по делу № А56-147258/2018/ход.9' №А56-147258/2018/ход.9 от 15.02.2022. Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
26.05.2022 № 99/2022/469248194			
Кадастровый номер:		78:38:0022367:24	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		14.04.2021
	номер государственной регистрации:		78:38:0022367:24-78/011/2021-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 14.09.2017 по 10.09.2022
	3.2.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество коммерческий банк "ГАЗБАНК", ИНН: 6314006156
	основание государственной регистрации:		'Договор последующего залога (ипотеки)' 78 АБ.№3529709-3529712 от 13.09.2017; 'Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда, дело № А56-147258/2018/сд 3' от 26.12.2020; 'Переход права' от 14.04.2021
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 по ступивших, 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

МП

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 26.05.2022 г., поступившего на рассмотрение 26.05.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
26.05.2022 № 99/2022/469251660		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		78:38:0022367:17	
Номер кадастрового квартала:		78:38:0022367	
Дата присвоения кадастрового номера:		27.09.2006	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		78:38:22367:17	
Адрес:		Санкт-Петербург, поселок Комарово, Цветочная улица, дом 31а, литера А	
Площадь:		9436 +/- 34	
Кадастровая стоимость, руб.:		71387904.19	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		78:38:0022367:24	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		78:22367:15	
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		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____		
26.05.2022 № 99/2022/469251660		
Кадастровый номер:		78:38:0022367:17
Категория земель:		
Виды разрешенного использования:	для размещения индивидуального жилого дома (индивидуальных жилых домов)	
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		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
26.05.2022 № 99/2022/469251660		
Кадастровый номер:		78:38:0022367:17
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, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные, незаверенные». 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:	Кнохина Татьяна Владиславовна	
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				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
26.05.2022 № 99/2022/469251660				
Кадастровый номер:			78:38:0022367:17	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Рыдник Юрий Евгеньевич		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 78:38:0022367:17-78/011/2021-5 от 14.04.2021		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
3.	3.1.1.	вид:	Арест	
		дата государственной регистрации:	29.04.2021	
		номер государственной регистрации:	78:38:0022367:17-78/011/2021-7	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	3.1.2.	основание государственной регистрации:	'Апелляционное определение Самарского областного суда, вынесенное по делу № 33-3591/2021 (2-31/2020)' №33-3591/2021 (2-31/2020) от 31.03.2021, Самарский областной суд	
		вид:	Запрещение регистрации	
		дата государственной регистрации:	28.02.2022	
		номер государственной регистрации:	78:38:0022367:17-78/011/2022-8	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено		
	основание государственной регистрации:	'Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области, вынесенное по делу № А56-147258/2018/ход.9' №А56-147258/2018/ход.9 от 15.02.2022, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области		
4. Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:				
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода,		данные отсутствуют		

	прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	
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				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.05.2022 № 99/2022/469251660				
Кадастровый номер:			78:38:0022367:17	

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				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
26.05.2022	№ 99/2022/469251660			
Кадастровый номер:			78:38:0022367:17	

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	121764.59	86726.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	121804	86741.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	121809.41	86743.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	121834.9	86753.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	121848.3	86758.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	121853.91	86761.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	121851.32	86767.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	121845.87	86781.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	121844.58	86784.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	121839.49	86798.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	121838.05	86797.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	121832.1	86812.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	121831.29	86812.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	121807.05	86801.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	121806.02	86801.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.05.2022 № 99/2022/469251660			
Кадастровый номер:		78:38:0022367:17	

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
16	121788.38	86795.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	121778.39	86823.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	121776.02	86829.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	121765.56	86855.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	121764.48	86858.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	121754.39	86882.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	121750.44	86880.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	121729.4	86871.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	121711.41	86864.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	121722.94	86837.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	121737.16	86806.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	121751.91	86776.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	121746.39	86772.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	121757.41	86744.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

000 «Институт Независимой Оценки»

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства Стр. 1 из 3

филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

« 15 » декабря 2015 г. № 78/201/15-328440	
Кадастровый номер:	78:38:0022367:24
Номер кадастрового квартала:	78:38:0022367
Предыдущие номера:	78:38:22367:17:12
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	29.08.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Санкт-Петербург, поселок Комарово, Цветочная улица, дом 31а		
2	Основная характеристика:	площадь	528,6	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Жилой дом		
4	Наименование:	Жилой дом		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2		
6	Материал наружных стен:	Каркасно-панельные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2004		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	11550930,95		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	78:38:0022367:17		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах:	Собственность, рег.номер 78-78-04/008/2009-156 от 17.04.2009 г., правообладатель: Рыдник Юрий Евгеньевич		
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки:	—		
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
16	Дополнительные сведения:	—		

file:///C:/Users/SGIvanova/AppData/Local/Temp/42/tmp635858785493913837.html 16.12.2015

ООО «Институт Независимой Оценки»

кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства Стр. 2 из 3

16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образующих с объектом недвижимости:
16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образующих из объекта недвижимости:
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные

Зам. начальника отдела предоставления сведений №2		Е.В. Шувалова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

file:///C:/Users/SGIvanova/AppData/Local/Temp/42/tmp635858785493913837.html 16.12.2015

ООО «Институт Независимой Оценки»

кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства Стр. 3 из 3

КТИ.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

« 15 » декабря 2015 г. № 78/201/15-328440	
Кадастровый номер:	78:38:002367:24

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(х):

Масштаб 1:	
------------	--

Зам. начальника отдела предоставления сведений №2		Е.В. Шувалова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

file:///C:/Users/SGIvanova/AppData/Local/Temp/42/tmp635858785493913837.html 16.12.2015

ООО «Институт Независимой Оценки»

Филиал Государственного учреждения
"Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости"
Проектно-инвентаризационное бюро Курортного района

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на индивидуальный жилой дом по адресу:

Санкт-Петербург

п.Комарово

ул. Цветочная д. 31а

Квартал № _____

Инвентарный № _____

Составлен по состоянию на
20.07.2004г.

(Реестровый №)

[illegible][illegible]

ООО «Институт Независимой Оценки»

II. Общая стоимость (руб.) в ценах 1982г., 2004г.

Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная
46 311	46 311	4 857	4 857	570	570	51 738	51 738
	1 266 606		110 691		12 990		1 390 287

III. Характеристика помещений жилого дома

Квартиры	По состоянию на:					
	2004год		200 г.		200 г.	
	Число	площ (м²) площ. жилая	Число	площ (м²) площ. жилая	Число	площ (м²) площ. жилая
1-комнатные						
2-комнатные						
3-комнатные						
4-комнатные						
5-комнатные						
и более	1	528,6 240,8				
ИТОГО:	1	528,6 240,8				
Число комнат:	8					

IV. Благоустройство строения - кв. м площади

число квартир	площ (м²) площ. жилая	число квартир	площ (м²) площ. жилая	число квартир	площ (м²) площ. жилая	число квартир	площ (м²) площ. жилая
печное отопление		центральное отопление		водопровод		канализация	
газ		местное горячее водоснабжение		лифты и души		телефон	

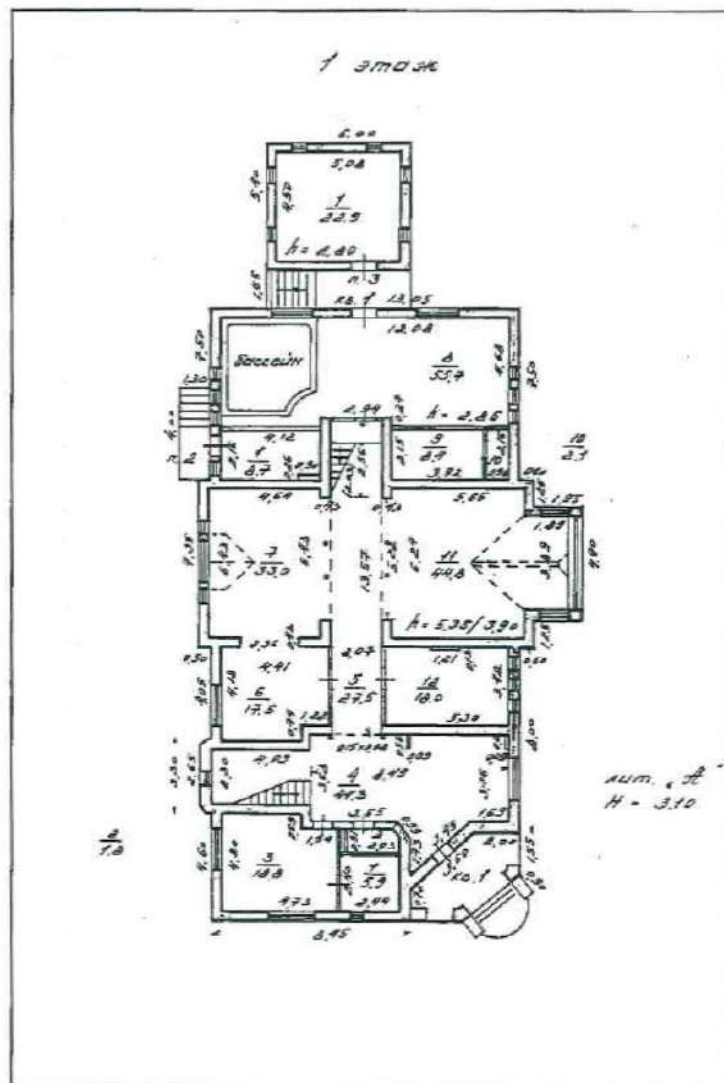
Площадь кровли 585 кв. м.

[illegible]

ООО «Институт Независимой Оценки»

VIII. Подэтажный план дома

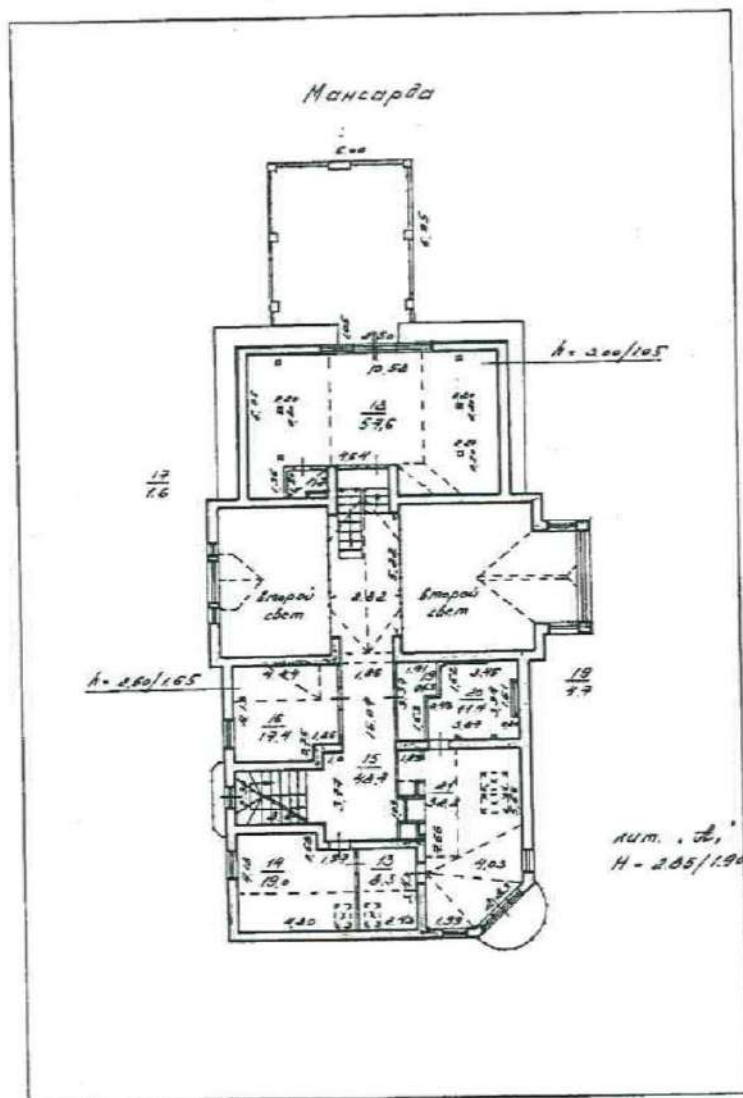
(Масштаб 1 : 200)



ООО «Институт Независимой Оценки»

VIII. поэтажный план дома

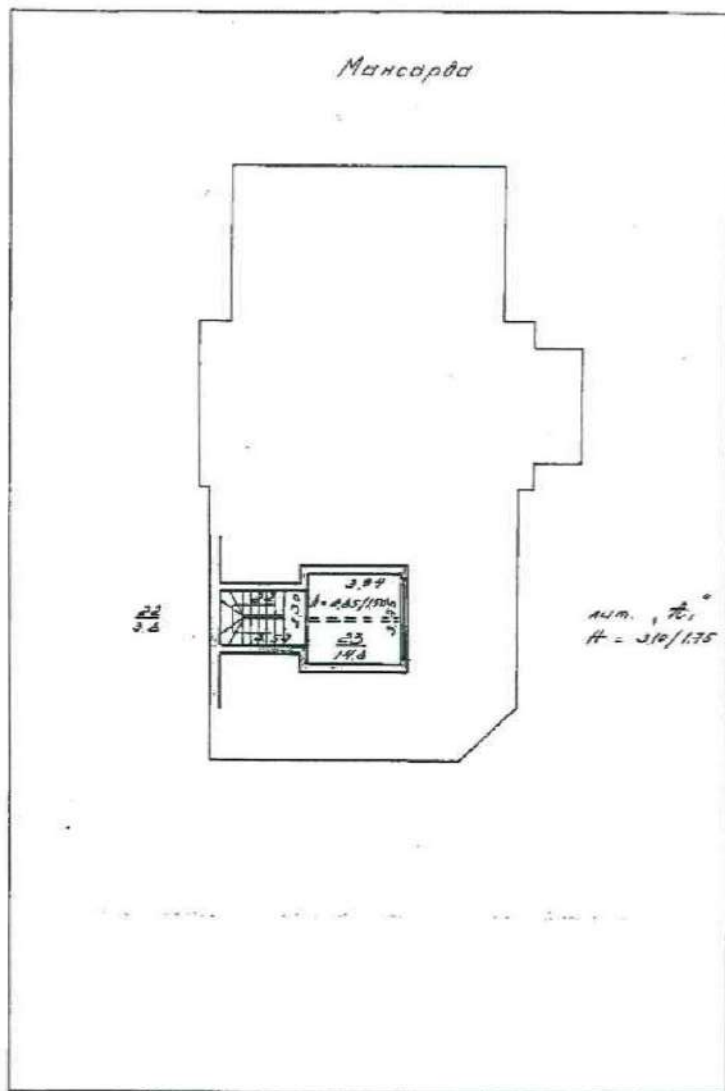
(Масштаб 1 : 200)



ООО «Институт Независимой Оценки»

VIII. поэтажный план дома

(Масштаб 1 : 200)



6

ООО «Институт Независимой Оценки»

ВЕДОМОСТЬ К поэтажному плану дома

03.09.2004

ос.Комарово, Цветочная ул. д. 31а лит. "А"

Жилые помещения

№ по инв.	Этаж	№	Назначение	Пл. по внутреннему обмеру			Высота (м.)	Прим.
				Площадь (м.кв.)	Жилая (м.кв.)	Вспом (м.кв.)		
-	-	1	санузел	5,9	-	5,9	2,85	-
-	-	2	санузел	1,8	-	1,8	-	-
-	-	3	ванная	18,8	18,8	-	-	-
-	-	4	прихожая	44,3	-	44,3	-	-
-	-	5	коридор	27,5	-	27,5	-	-
-	-	6	кухня	17,5	-	17,5	-	-
-	-	7	столовая	33,0	33,0	-	-	-
-	-	8	бассейн	55,7	-	55,7	-	-
-	-	9	помещение	8,4	-	8,4	-	-
-	-	10	помещение	2,1	-	2,1	-	-
-	-	11	санузел	44,8	44,8	-	-	-
-	-	12	гостиная	18,0	18,0	-	-	-
-	-	13	спальня	8,3	-	8,3	-	-
мансарда	-	14	коридор	19,0	19,0	-	-	-
-	-	15	комната	48,4	-	48,4	-	-
-	-	16	коридор	17,4	17,4	-	-	-
-	-	17	санузел	1,6	-	1,6	-	-
-	-	18	библиотека	57,6	57,6	-	-	-
-	-	19	помещение	4,7	-	4,7	-	-
-	-	20	санузел	11,4	-	11,4	-	-
-	-	21	ванная	32,2	32,2	-	-	-
-	-	22	детская комната	3,8	-	3,8	-	-
-	-	23	помещение	14,8	-	14,8	-	-
-	-		ИТОГО по 1	497,0	240,8	256,2	-	-
2	-							
1	2	котельная	8,7	8,7	8,7	-	2,85	-
		ИТОГО по 2	8,7	8,7	8,7	-	-	-
3	-							
1	1	подвальный	22,9	-	22,9	-	2,85	-
		ИТОГО по 3	22,9	0,0	22,9	-	-	-

Всего по дому

Этаж	Площадь	Жилая	Вспом
1	309,4	114,6	194,8
мансарда	219,2	126,2	93,0
	528,6	240,8	287,8

Общая площадь - 528,6

ООО «Институт Независимой Оценки»

Х. Техническое описание жилого дома или его

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Признаки износа конструктивных элементов (деформации, осадки, трещины, гниль и прочее)
1	2	3	4
1	Фундамент	бетонный заливочный	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	пенобетонные блоки	
3	Перегородки	кирпичные	
4	перекрытия		
	Чердачное	ж/б плиты	
	Междуэтажное		
5	Крыша	катаная по деревянной обрешетке	
6	полы		
	1-го этажа	бетонные	
	Последующих этажей		
7	проемы		
	Окна	стеклопакеты	
	Двери	филенчатые	
8	Отделка		
	Внутренняя	стены-макрая, штукатурка, потолок-гипрок	
	Наружная	облицовка кирпичом	
	Отопление	водяное от соб. котла	
9	Кухонные очаги		
10	Электрические устройства		
	электричество	открытая проводка	
11	Крыльца, лестницы и прочее	лестница, крыльцо	
Итого:			

Процент износа, приведенный к 100 (гр. 9 x 100) : гр. 7

8

ООО «Институт Независимой Оценки»

основных частей и определение износа

Литера А Число этажей 1, мансарда Год постройки 2004г.

Удельный вес по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельный вес после применения ценностного	Процент износа	Процент износа к строению	Текущие изменения											
					200 г.		200 г.		200 г.		200 г.					
					Износ											
					элемент	к строению	элемент	к строению	элемент	к строению	элемент	к строению				
5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17				
15	1,00	15	0	0,00												
35	0,58	20,3	0	0,00												
2	1,15	2,3	0	0,00												
6	1,00	6	0	0,00												
10	0,74	7,4	0	0,00												
9	0,29	2,61	0	0,00												
5	1,21	6,05	0	0,00												
3	1,00	3	0	0,00												
6	1,00	6	0	0,00												
3	3,33	9,99	0	0,00												
2																
2																
2	1,00	2	0	0,00												
100	x	80,65	x	0,00	x		x		x		x					
				0 %												

ООО «Институт Независимой Оценки»

Х. Техническое описание жилого дома или его

№№ п/п	Наименования конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Признаки износа конструктивных элементов (деформации, осадки, трещины, гниль и прочее)
1	2	3	4
1	Фундамент		
2	Наружные и внутренние капитальные стены		
3	Перегородки		
4	Чердачное		
	Междуэтажное		
5	Крыша		
6	1-го этажа		
	Последующих этажей		
7	Окна		
	Двери		
8	Внутренняя		
	Наружная		
9	Отопление		
	Кухонные очаги		
10	Электрические и сантехнические устройства		
11	Крыльца, лестницы и прочее		
ИТОГО:			

Процент износа, приведенный к 100 (гр. 9 x 100) : гр. 7

основных частей и определение износа

Литера	Число этажей	Год постройки
--------	--------------	---------------

[illegible]

ООО «Институт Независимой Оценки»

XI. Техническое описание пристроек, неотапливаемых подвалов служебных построек

Наименование строения <u>мансарда</u> ЛИТ. <u>Л1</u>					Наименование строения <u>хозблок</u> ЛИТ. <u>Г</u>				
Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после примен. коэф.	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после примен. коэф.	
Фундамент					бетонный ленточный	26	1,00	26,00	
Наружные стены	газобетонные блоки	32	0,58	30,16	газобетонные блоки	38	0,58	22,04	
Перегородки	кирпичные	1	1,15	1,15					
Перекрытия	деревянное опалубочное	9	1,00	9,00	деревянное	10	1,00	10,00	
Крыша					катанная	15	0,74	11,10	
Полы	бетонные	10	0,29	2,90	дощатые	6	1,00	6,00	
Прочие	окна	8	1,21	9,68					
	двери	4	1,00	4,00	простые	3	1,00	3,00	
Отделка	внутрен.	9	1,00	9,00					
	наружная	4		-					
Прочие работы	отделка	3		-					
% износа	ИТОГО:	100	х	85,38	% износа	ИТОГО:	100	х	80,14
40%					40%				

Наименование строения <u>ЛИТ.</u>					Наименование строения <u>ЛИТ.</u>				
Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после примен. коэф.	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после примен. коэф.	
Фундамент									
Наружные стены									
Перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Прочие	окна								
	двери								
Отделка	внутрен.								
	наружная								
Прочие работы									
% износа	ИТОГО:	100	х	8,00	% износа	ИТОГО:	100	х	2,00

ООО «Институт Независимой Оценки»

XI. Техническое описание пристроек, неотапливаемых подвалов, служебных построек

Наименование строения									
Наименование конструктивных элементов									
Фундамент									
Наружные стены									
Перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Окна									
Двери									
внутрен.									
наружная									
Прочие работы									
% износа	ИТОГО:	100	х	0,00	% износа	ИТОГО:	100	х	0,00

Наименование строения		лит.				Наименование строения		лит.			
Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после примен. коэф.		Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после примен. коэф.		
Фундамент											
Наружные стены											
Перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Полы											
Окна											
Двери											
внутрен.											
наружная											
Прочие работы											
% износа	ИТОГО:	100	х	0,00	% износа	ИТОГО:	100	х	0,00		

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

ООО «Институт Независимой Оценки»

К сведению домовладельца

Для учета принадлежности жилых домов (дач) собственники обязаны предоставить и зарегистрировать правоудостоверяющие документы в бюро технической инвентаризации по месту нахождения этих строений (ст.ст. 239, 255, 257 Гражданского Кодекса РСФСР, инструкция «О порядке регистрации строений в городах, рабочих, дачных и курортных поселках РСФСР», утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 21 февраля 1968 г. № 83).

Возведение на земельном участке жилых построек без решения исполкома городского (районного) Совета народных депутатов и нежилых построек без разрешения управления жилищно-коммунального хозяйства (а в городах, где учреждена должность главного архитектора города, - без разрешения главного архитектора города) не допускается (пункт 6 «Типового договора о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство индивидуального жилого дома на праве личной собственности», утвержденного приказом Государственного комитета Совета Министров РСФСР по делам строительства и Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 6 октября 1965 г. № 67).

Самовольный захват или самовольная мена, или купля-продажа земельного участка, либо иные действия, нарушающие законы о национализации земли, - наказываются исправительными работами на срок от шести месяцев до одного года или штрафом до ста рублей.

Самовольное строительство жилого дома или самовольная пристройка - наказываются исправительными работами на срок от шести месяцев до одного года с конфискацией незаконно возведенного строения (ст. 199 Уголовного Кодекса РСФСР).

О всех случаях возведения строений, сноса их или переустройства владельцев обязано сообщать в местные бюро технической инвентаризации для отражения обстоятельств в соответствующей документации.

Для учета прошедших изменений и переоценки строения собственники обязаны в плановом порядке не реже одного раза в пять лет (постановление Государственного комитета Совета Министров СССР от 2 октября 1981 г. № 961).

Стоимость первичных учетно-оценочных работ и регистрации происшествий на земельных участках изменений оплачивается владельцами по такому утвержденному приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 25 ноября 1968 г. № 414. Задолженность, не погашенная в установленный срок, взыскивается в бесспорном порядке Экономического совещания РСФСР от 10 января 1980 г., постановлением Государственного комитета Совета Министров РСФСР от 11 марта 1976 г. № 171).

03.09.2004г
03.09.2004г
03.09.2004г

Исполнитель: С.В.
Проверил: Т.П.
Начальник бюро: Т.В.



Последующие обследования

Дата обследования				
Исполнил:				
Проверил:				
Начальник бюро:				

**Дополнительное соглашение № 1
к Договору от 10 октября 2022 г. № 2022-11998/40
об оказании услуг по оценке с предоставлением экспертного заключения**

г. Москва

19 октября 2022 г.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ГАЗБАНК» (АО АКБ «ГАЗБАНК»), именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице представителя конкурсного управляющего – государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» (далее – Агентство) Нерусина Павла Ивановича, действующего на основании решения Арбитражного суда Самарской области от 2 октября 2018 г. (резоллютивная часть объявлена 25 сентября 2018 г.) по делу № А55-21551/2018 и Доверенности №1371 от 14.12.2020, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский Центр Финансового консалтинга и оценки» (ООО «ПЦФКО-Орион»), именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Яковлева Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,

заключили настоящее дополнительное соглашение № 1 (далее – Дополнительное соглашение № 1) к Договору от 10 октября 2022 г. № 2022-11998/40 об оказании услуг по оценке с предоставлением экспертного заключения (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Изложить п. 3.2. Договора в следующей редакции: «Общий срок оказания Услуг включает в себя срок проведения оценки (указанный в Задании на оценку) и срок проведения экспертизы Отчета в СРО. Исполнитель обязуется оказать Услуги по Договору (в том числе, провести Оценку и экспертизу Отчета) и предоставить Отчеты и Экспертное заключение СРО не позднее 03.11.2022 года».

2. Изложить пункты 8 и 9 Задания на оценку (Приложение 1 к Договору) в следующей редакции:

8.	Проведение осмотра	При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит его внешний осмотр. Осмотр внутренних помещений Объекта оценки не проводится по причине получения отказа в предоставлении доступа от лиц, находящихся в жилом доме.
9.	Допущения, на которых должна основываться оценка	9.1. Общие допущения и ограничения 9.1.1. В процессе подготовки отчета оценщик исходит из достоверности представленных Заказчиком документов, необходимых для выполнения оценки. 9.1.2. В обязанности оценщика не входит юридическая экспертиза прав в отношении Объектов оценки. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. 9.1.3. 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 собственником Объектов оценки.

		9.1.4. 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. 9.1.5. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости Объектов 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 Объектов оценки. 9.2. Специальные допущения и ограничения 9.2.1. В связи с отсутствием возможности осмотра внутренних помещений Объекта оценки, при проведении оценки принимаются следующие допущения: – все помещения жилого дома имеют современный тип ремонта; – в состав жилого дома входят следующие коммуникации: газоснабжение – центральное, электроснабжение – центральное (открытая проводка), водоснабжение – скважина, канализация – септик, отопление – водяное, от собственного котла; – в жилом доме выполнена разводка всех коммуникаций. 9.2.2. Иные специальные допущения и ограничения на этапе формирования Задания на оценку не установлены, информация будет приведена в Отчете об оценке.
--	--	---

3. Изложить пункт 13 Задания на оценку (приложение 1 к Договору) в следующей редакции:

13.	Срок оказания услуг	13.1 Предоставление Заказчику электронной версии проекта Отчета, а также расчетных файлов к нему в формате Microsoft Excel не позднее 25.10.2022 г. 13.2 Предоставление Заказчику окончательного Отчета и заключения СРО а не позднее 03.11.2022 г.
-----	---------------------	---

4. Положения Договора, не затронутые настоящим Дополнительным соглашением № 1, остаются в прежней редакции.

5. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 составлено на 2 (двух) листах, в двух идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу с даты его подписания и распространяет свою силу на отношения Сторон, возникшие с 10 октября 2022 г.

ПОДПИСИ СТОРОН

От Заказчика:
Представитель конкурсного
управляющего АО АКБ «ГАЗБАНК»

От Исполнителя:
Генеральный директор
ООО «ЛЦФКО-Орион»

_____/П.И. Нерусин/
М.П.

_____/Д.А. Яковлев /
М.П.

