



**Отчёт об оценке № 46/2024/ОиК от 02 апреля 2024 г**

порядковый №

дата составления

объекта недвижимого имущества – домовладение,  
кадастровый № земельного участка 47:14:0406010:27,  
кадастровый № жилого дома 47:14:0406010:84,  
расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район,  
Горбунковское сельское поселение, дер. Новополье, ул. Лесная, д. 8

Цель оценки:

**Взыскание задолженности в судебном порядке**

Дата оценки

**02 апреля 2024 г**

Основание для проведения оценки:

**Договор на оказание услуг по оценке № 3001/2023 от 30.01.2023 г.**

Заказчик:

**ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»**

Исполнитель:

**ООО «Оценка и Консалтинг»**

## РЕЗУЛЬТАТИВНАЯ ЧАСТЬ

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 3001/2023 от 30.01.2023 г., и Заданием на оценку № 46/2024/ОиК от 29 марта 2024 г, проведена оценка объекта недвижимости.

Цель оценки – взыскание задолженности в судебном порядке. Иное использование результатов оценки не предусматривается, пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Выводы и результаты, содержащиеся в настоящем Отчёте об оценке, основаны на информации, предоставленной Заказчиком, результатах исследования рынка, анализе технической, финансовой и прочей документации, на расчётах, нашем опыте и профессиональных знаниях.

Разделы настоящего Отчёта об оценке не могут использоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, принимая во внимание все содержащиеся в Отчёте допущения и ограничения.

Указание на стандарты оценки: определение рыночной стоимости Объекта оценки проведено в соответствии с Федеральным Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральных стандартов оценки - ФСО № I-VI, утверждённых приказом N 200 от 14 апреля 2022 года Министерства экономического развития Российской Федерации, - ФСО № 7, утверждённым Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года, а также стандартов СРО, в которой состоит оценщик, применяемых в частях не противоречащих ФСО.

### Итоговая стоимость объекта оценки:

**Рыночная стоимость Объекта оценки** – домовладение, кадастровый № земельного участка 47:14:0406010:27, общей площадью 1500 кв. м, кадастровый № жилого дома 47:14:0406010:84, общей площадью 253,6 кв. м, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Горбунковское сельское поселение, дер. Новополе, ул. Лесная, д. 8, по состоянию на дату оценки 02 апреля 2024 г, с учётом округления составляет:<sup>1</sup>

**18 400 000 (Восемнадцать миллионов четыреста тысяч) рублей,**

**в том числе стоимость земельного участка, руб. – 9 200 000**

**жилого дома, руб. – 9 200 000**


Ограничения и пределы применения полученного результата: величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в данном отчете, может быть рекомендована для совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев от даты составления отчета.

Всю информацию и анализ, использованные для определения величины рыночной стоимости Объекта оценки, Вы найдёте в следующих Практической и Методической частях настоящего Отчёта. Его оптимальная для ознакомления компоновка и объём наполнения содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту понять логику и объём проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по использованной нами методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь, непосредственно, к нам.

#### **Оценщик**

Квалификационный аттестат по направлению  
«Оценка недвижимости» № 035596-1 от 29.12.2023 г.

 **Е. В. Федотова**

#### **Генеральный директор**

ООО «Оценка и Консалтинг»

 **Е. П. Скобелева**

<sup>1</sup> Согласно ст. 149, п. 3, подп. 22 и 23 части II Налогового Кодекса Российской Федерации (№ 109-ФЗ от 20.08.2004 г.), реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не облагаются налогом на добавленную стоимость. Согласно ст. 146, п. 2, п.п.6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения по НДС

## ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

№ 46 /2023/ОиК от 29.03.2024

В соответствии с Федеральным законом N 135-ФЗ от 29.07.1998 «оценочной деятельности в Российской Федерации» и на основании Договора оказания услуг по оценке № 3001/2023 от «30» января 2023 г. настоящее Задание на оценку подготовлено Заказчиком - ПАО «Банк «Санкт-Петербург», для Исполнителя - ООО «Оценка и Консалтинг», с поручением произвести оценку по следующим данным:					
<b>Состав и характеристики объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации</b>					
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:					Право собственности
Объект оценки	- объект недвижимости,	2	- этажный жилой дом, общ. площадью	253,6	кв. м
Кадастр. № дома:	47:14:0406010:84	Кадастр. № зем. участка:	47:14:0406010:2 7	150 0	кв. м площ.
Адрес:	Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Горбунковское сельское поселение, д. Новополе, ул. Лесная, д. 8				
Обременения указанных прав:	Ипотека в силу закона				
Цель оценки (предполагаемое использование результатов оценки):	Взыскание задолженности в судебном порядке				
Вид стоимости:	Рыночная				
Дата оценки:	Оценка проводится на дату составления Отчёта и указывается оценщиком в Отчёте конкретной датой в рамках установленного срока проведения оценки				
Срок проведения оценки (с даты согласования Задания и предоставления информации для оценки), раб. дней, или к дате:	Проект Отчёта		05.04.2024		
	Отчёт (в бумажном виде)		00.00.0000		
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (кроме Заказчика): - заёмщик по кредитному договору где объект оценки является предметом залога, - залогодатель, - прочие лица в соответствии с целью оценки					
Указание на форму составления Отчёта об оценке, кол-во экземпляров (в том числе оригинал):				на бумажном носителе, 0	
<b>Ограничения оценки, в т. ч. на использование результата оценки:</b>					
- Ограничением в отношении источника информации по объекту оценки является невозможность проведения осмотра т.к. доступ к объекту оценки ограничен конфликтом интересов, - поэтому Оценщик не проводит осмотр объекта оценки. Результаты осмотра (при их наличии) могут быть предоставлены Заказчиком в виде фотоматериалов. - Ограничением использования результата оценки является возможность его использования исключительно в соответствии вышеуказанным предполагаемым вариантом, а также по временному интервалу - не позднее 6-ти месяцев от даты составления Отчета.					
<b>Специальные допущения, иные существенные допущения, входящие в формулировку объекта оценки:</b>					
- При наличии фотоматериалов техническое состояние объекта оценки на дату оценки предполагается идентичным на дату осмотра и создания фотоматериалов; - При отсутствии сведений о техническом состоянии и уровне отделки объекта оценки Оценщик проводит оценку из допущения о наличии в квартире отделки уровня эконо-класса и её удовлетворительном состоянии; - При отсутствии сведений о техническом состоянии и уровне отделки объекта оценки после её первичного приобретения у застройщика в состоянии «без отделки» Оценщик проводит оценку из допущения об отсутствии в нём отделки; - При получении данных о наличии в квартире отделки (например, от застройщика), но при отсутствии сведений о её текущем техническом состоянии, Оценщик проводит оценку из допущения о том, что состояние отделки «удовлетворительное». А именно, потребуется проведение лишь косметических ремонтных работ до её «хорошего» состояния, характеризующегося наличием ремонта современного уровня. - Оценка проводится без учёта обременений, влияющих на свободный рыночный оборот, в т. ч. Ипотекой.					
Следующий предоставляемый Оценщику состав документов и материалов в скан-образax, соответствует известным Заказчику фактам по объекту оценки:					
Копия Выписки из ЕГРН на дом от: 31.01.2023 99/2023/516793255					
Копия Выписки из ЕГРН на земельный участок от: 31.01.2023 99/2023/516792486					
Заказчик Начальник отдела реализации непрофильных активов ПАО «Банк «Санкт-Петербург» /Фалева Н. В./			Исполнитель Генеральный директор ООО «Оценка и Консалтинг» /Скобелева Е.П./		
М. П.			М. П.		

\* Исходя из ФСО № 3, 2 и цели оценки, согласно п.4, ст. 54, и п. 9 ст. 7 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 14.07.2022) «Об ипотеке (залоге недвижимости)».



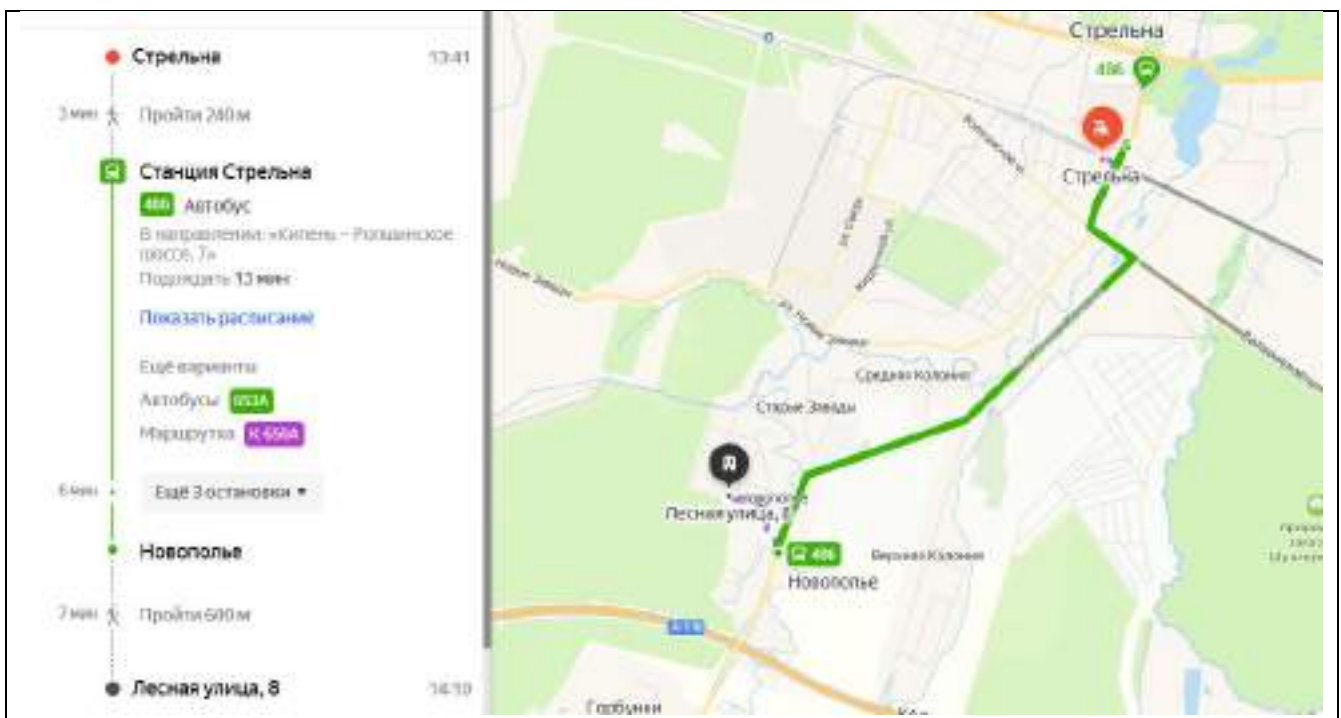
## РАЗДЕЛ 1. ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Данная Практическая часть настоящего Отчёта содержит описание объекта оценки по данным полученным из правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, открытых источников, а также расчёт Итоговой стоимости. Прочие необходимые сведения, послужившие практической и теоретической базой для произведённых расчётов, а также методология определения стоимости, приведены в Методической части настоящего Отчёта.

### 1.1. Описание объекта оценки

**Таблица 1, Имущественные права на объект оценки и перечень документов**

Характеристика	Описание
Зарегистрированное право:	Жилой дом – общая долевая собственность Земельный участок – общая долевая собственность
Оцениваемые права:	Право собственности на весь объект
Заемщик и Правообладатель:	Физические лица
Информация о долях	В настоящем Отчёте рассматривается право собственности на весь объект целиком.
Обременения (ограничения) права:	Ипотека в силу закона, запрещение регистрации Земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории
<b>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	
Правоустанавливающие документы:	-
Правоудостоверяющие документы:	Копия Выписки из ЕГРН на дом от 31.01.2023 99/2023/516793255 Копия Выписки из ЕГРН на земельный участок от 31.01.2023 99/2023/516792486
Прочие документы:	-



*Рис. 1, Локация района объекта оценки относительно транспортных доминант - удаление от ближайшей станции метрополитена/ж/д.станции (источник <https://yandex.ru/maps>)*

**Таблица 2, Количественные и качественные характеристики оцениваемого домовладения**

Показатель	Характеристика
Адрес	Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Горбунковское сельское поселение, дер. Новополие, ул. Лесная, д. 8
Кадастровый номер земельного участка	47:14:0406010:27
Площадь земельного участка, кв. м	1500
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
Форма земельного участка	Прямоугольная, пригодна к строительству



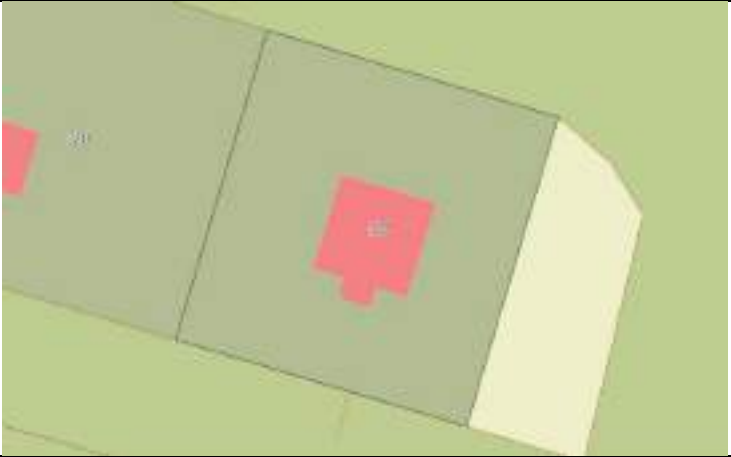


Показатель	Характеристика
	
Благоустройство земельного участка	Забор
<b>Кадастровый номер жилого дома</b>	<b>47:14:0406010:84</b>
Общая площадь жилого дома, кв. м	253,6
Этажность дома	2, в том числе подземных 0
Материал стен	Бетонные
Перекрытия	Нет данных
Год постройки	2015
Подключение к коммуникациям	Электроснабжение, водоснабжение, канализация (см. раздел «Допущения и ограничивающие условия»)
Состояние жилого дома	Хорошее (в соответствии с годом постройки), требуется отделка фасада
Уровень состояния отделки помещений	требует косметического ремонта (см. раздел «Допущения и ограничивающие условия»)
Видовые характеристики	Во двор, на оцениваемый земельный участок
Фактическое использование	По прямому назначению в качестве жилого помещения
Перепланировка	Отсутствует (см. раздел «Допущения и ограничивающие условия»)

Таблица 3, Характеристики местоположения Объекта оценки<sup>2</sup>

Показатель	Характеристика
Престижность района	Средняя
Транспортная доступность	Средняя (по мнению Оценщика)
Расстояние от жд. станции	Ж/д ст. «Стрельна» – 6 мин. общественным транспортом (сервис «маршрут» Яндекс-карты)
Объекты социальной инфраструктуры	Магазин
Экологическая обстановка района	Благоприятная
	
<p><i>Рис. 2, Локальное местоположение дома объекта оценки и местоположение объектов-аналогов для расчёта стоимости домовладения (источник <a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a>)</i></p>	

<sup>2</sup> <https://yandex.ru/maps>, см. Приложение 1

Показатель	Характеристика
	

*Рис. 3. Локальное местоположение дома объекта оценки и местоположение объектов-аналогов для расчёта стоимости земельного участка (источник <https://yandex.ru/maps>)*

Далее представлены имеющиеся фотоматериалы по объекту оценки:





Подъездные пути



Подъездные пути





Подъездные пути



Подъездные пути





Прилегающая территория



Прилегающая территория



Прилегающая территория



Въезд на земельный участок



Внешний вид объекта оценки



Внешний вид объекта оценки





Внешний вид объекта оценки



Внешний вид объекта оценки



Внешний вид объекта оценки



Внешний вид объекта оценки



Внешний вид объекта оценки



## 1.2. Процесс определения стоимости объекта оценки (домовладения) в рамках Сравнительного подхода

Все необходимые теоретические изложения, анализ и выводы, предопределившие применение данного подхода и метода оценки, приведены в Методологической части настоящего Отчёта. В настоящем разделе подробно отражена реализация выбранного Сравнительного подхода.

### Выбор объектов-аналогов

Сравнительный подход при оценке стоимости домовладения был реализован с применением метода прямого сравнения с объектами-аналогами («метод сравнения продаж»). Данный метод основывается на предпосылке, о том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. На этапе сбора информации оценщик столкнулся с тем, что сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки. Поэтому собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов не представляется возможным. При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Анализ предложений, позиционируемых в сегменте рынка домовладений, производился с использованием данных сайтов <https://www.cian.ru>, <https://www.avito.ru/> и прочих. В целях оценки анализировалась совокупность аналогов, а далее на основе проведенного анализа была осуществлена выборка из них наиболее близких, в цены предложений которых вносились последовательные корректировки для достижения их сопоставимости с объектом оценки. Для определения стоимости Оценщиком была подобрана следующая группа аналогичных домовладений, характеристики которых приведены в данной таблице:

Таблица 4, Основные ценообразующие характеристики объекта оценки и объектов-аналогов

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Условия рынка, дата объявления	02.04.2024	31.03.2024	01.04.2024	26.03.2024	26.03.2024
Тип объекта	земельный участок с расположенным на нем жилым домом	земельный участок с расположенным на нем жилым домом	земельный участок с расположенным на нем жилым домом	земельный участок с расположенным на нем жилым домом	земельный участок с расположенным на нем жилым домом
Адрес объекта	Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Горбунковское сельское поселение, дер. Новополе, ул. Лесная, д. 8	Ленинградская область, Ломоносовский район, Горбунковское с/пос, Новополе деревня	Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Низинское сельское поселение, д. Владимировка, Гвардейская ул., 41	Ленинградская область, Ломоносовский район, Низинское с/пос, Узигонты деревня, ул. Молодежная	Ленинградская область, Ломоносовский район, Низино деревня, ул. Летчика Борисова, 16
Источники информации	-	<a href="https://spb.cian.ru/sale/suburban/300251780/">https://spb.cian.ru/sale/suburban/300251780/</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg_peterhof/doma_dachi_kotted_zhi/dom_118_m_na_uchastke_63_sot._2989284755">https://www.avito.ru/sankt-peterburg_peterhof/doma_dachi_kotted_zhi/dom_118_m_na_uchastke_63_sot._2989284755</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/suburban/295667462/">https://spb.cian.ru/sale/suburban/295667462/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/suburban/285805332/">https://spb.cian.ru/sale/suburban/285805332/</a>
Контакты продавца	-	7 969 203-62-55	8 962 704-07-44	7 968 190-98-74	7 967 991-13-92
Цена предложения, руб.	?	17 999 000	12 000 000	10 900 000	17 000 000
Удельный показатель (цена предложения), руб./кв. м	?	66 663	101 695	80 383	78 886
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	единовременный расчет в рублях РФ	единовременный расчет в рублях РФ	единовременный расчет в рублях РФ	единовременный расчет в рублях РФ	единовременный расчет в рублях РФ
Условия продажи	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
<i>Характеристика объекта</i>					
Общая площадь объекта, кв. м	253,6	270	118	135,6	215,5
Общая площадь участка, кв. м	1500	860	630	1000	1 500
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование участка	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Материал стен	бетонные	газобетонный блок	пеноблоки	газобетонный блок	газобетонный блок
Наличие отделки фасада	без отделки	без отделки	простая отделка	простая отделка входит в стоимость	простая отделка
Инженерное обеспечение	электроснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, канализация	электроснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, канализация	электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение
Состояние внутренней отделки объекта	требует косметического ремонта	без отделки (начата отделка помещений)	современный ремонт	без отделки	без отделки
Благоустройство земельного участка	нет	нет	нет	нет	нет
Транспортная доступность, близость к жд.станции	средняя, жд. станция в пределах транспортной доступности	средняя, жд. станция в пределах транспортной доступности	средняя, жд. станция в пределах транспортной доступности	средняя, жд. станция в пределах транспортной доступности	средняя, жд. станция в пределах транспортной доступности
Близость к лесным, водным объектам	пешая доступность	пешая доступность	пешая доступность	пешая доступность	пешая доступность

### 1.3. Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения (для расчета стоимости домовладения)

В соответствии п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчётов используются сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Выбор единицы сравнения, используемой в расчётах. Использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным, т.к. в большинстве случаев объекты отличаются по площади. При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов жилой недвижимости участники рынка оперируют, как правило, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./м<sup>2</sup>). Данный показатель является достаточно универсальным для рынка жилой недвижимости. Таким образом, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана стоимость 1 квадратного метра.

Внесение корректировок. Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по учитываемому элементу сравнения. При расчёте все корректировки вносятся применительно только к объектам-аналогам. В результате корректировок происходит «сглаживание отличий» в характеристиках и ценах.

Корректировки к аналогам со знаком «-» являются понижающими, т.е. применяются в том случае, если объект оценки хуже по тем или иным показателям сравнения. Корректировки к аналогам со знаком «+» являются повышающими, т.е. применяются, когда оцениваемый объект лучше по какому-либо показателю сравнения. При отсутствии различий по элементам сравнения между оцениваемым объектом и объектом-аналогом корректировки не применяются, т.е. корректировка равна «0». Все применяющиеся далее корректировки по каждому ценообразующему фактору подробно рассмотрены и приведены с интервалами значений в разделе «Анализ рынка», и в Приложении к настоящему Отчёту.

#### Первая группа элементов сравнения.

Передаваемые имущественные права: учитывает влияние качества и объёма передаваемых прав на результат оценки. В связи с тем, что отобранные объекты сравнения также находятся в собственности, и передаются в полноте этого права, корректировка на тип передаваемых прав не проводилась.

Условия финансирования: особо важны к учёту, когда цены предложений для разных объектов недвижимости отличаются по схемам финансирования будущей сделки. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня, либо с учётом какой-то скидки, или рассрочки. Отличаться цены могут и в том случае, если они предусматривают разные формы оплаты, - наличными или безналичными деньгами, или в различных валютах, бартером. Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю, поэтому введение поправки по этому фактору не требуется.

**Условия продажи:** могут существенно влиять на цену сделки. При анализе сделок важно анализировать отсутствие заинтересованности сторон в нерыночной цене, аффилированность, финансового давления обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств, родственных связей, партнерских и других отношений, длительных договоров аренды. Что касается цен предложений, то сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства, поэтому их анализировать необходимо в первую очередь на срочность продажи.

**Условия рынка:** важны к учёту, так как с течением времени цены на рынке изменяются под влиянием экономической, политической и социальной конъюнктуры. Корректировку на рыночные условия часто называют *корректировкой на дату продажи*, она вносится на основании выводов анализа ретроспективной динамики рынка. В данном случае корректировки не вносились, так как на дату оценки все аналоги находятся в экспозиции.

**Этап сделки (скидка на торг):** фактически обычно сделка состоит из трёх этапов – предложение продавца, далее, возможно – процесс торга, и в завершении – оформление сделки. Поэтому содержащиеся в нашем случае в объявлениях цены предложений должны быть приведены к завершающему этапу оформления сделки. По сложившейся рыночной практике и разности целей продавцов и покупателей, они окончательно договариваются, поторгавшись, и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена предложения продавца. Данную поправку в обиходе и называют «поправкой на торг».

В общем случае с течением времени экспозиции, цены предложений на рынке имеют тенденцию к снижению. При наличии данной информации (период экспозиции аналога и изменения цены) оценщик выбирал предложения не имеющие истории снижения, к величинам цен которых скидка на торг обоснованно может применяться в полном объёме своего среднестатистического значения.

По данным, приведённым разделе «Анализ рынка», в расчётах использовалось среднее значение скидки на торг для данной ниши рынка, составляющая 6% (из справочного интервала 5%-15%), для домов площадью от 150 кв. м до 350 кв.м, для группы Б.

#### Вторая группа элементов сравнения.

Аналогично, в соответствии с выявленными ценообразующими факторами (такие, как например, уровень отделки, площадь жилого дома/участка или наличие инженерных коммуникаций), по которым имелись различия объекта оценки и объектов-аналогов проводились необходимые корректировки второй группы.

**Корректировка на местоположение** не применяется, объекты сопоставимы (транспортная доступность, на территории населенных пунктов с удовлетворительно развитой инфраструктурой) (см. рис. 2).

**Наличие отделки фасада.** Применяется корректировка к аналогам №№ 2,3,4 в размере -7%.

**Состояние отделки, оснащение.** По фактору «состояние отделки» корректировка применяется к аналогу № 1 в размере 2422 (4843/2) руб., к аналогу № 2 в размере -5182 руб., к аналогам №№ 3,4 в размере 4843 руб.

Инженерное обеспечение. Применяется корректировка к аналогам №№ 1,3 в размере 7%, к аналогу № 4 в размере -7%.

**Площадь дома.** Применяется корректировка к аналогам №№ 2,3 в размере -7%.

*Объект-аналог №4 расположен в коттеджном поселке, объект оценки расположен в населенном пункте. По мнению Оценщика, аналог сопоставим и может учтуть в расчете без корректировки в связи с неоднозначностью данного фактора (платежи, членские взносы, взносы на развитие инфраструктуры и т.д.)<sup>3</sup>*

#### Весовые коэффициенты аналогов

Стоимость  $C_0$  оцениваемого объекта по сравнительному подходу определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов:

$$C_0 = \sum (C_{\text{факт}} \times N_i), \text{ где: } \begin{matrix} C_{\text{факт}} - \text{откорректированная цена аналога,} \\ N_i - \text{весовой коэффициент аналога.} \end{matrix}$$

Весовой коэффициент определяется по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес. Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

$$N_i = \frac{1 - a^n A}{A}, \text{ где:}$$

$N_i$  – весовой коэффициент n-го аналога;

$a^n$  – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);

$A$  – сумма разниц  $(1 - a^n)$  – должна составлять 100%.

### 1.4. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки (домовладения) в рамках Сравнительного подхода.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки, проведенный в рамках сравнительного подхода, представлен в нижеследующей таблице. В расчетной таблице приводятся только применённые корректировки, значения которых определены в разделе «Анализ рынка».

<sup>3</sup> <http://precedent-nn.ru/plyusy-i-minusy-pokupki-uchastka-v-kottedzhnom-poselke.html>



Таблица 5, Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Удельный показатель (цена предложения), руб./кв. м	66 663	101 695	80 383	78 886	66 663
<b>Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки)</b>	<b>сделка</b>	<b>предложение</b>	<b>предложение</b>	<b>предложение</b>	<b>предложение</b>
Корректировка, %	-	-6%	-6%	-6%	-6%
Корректировка, руб./кв.м	-	-4 000	-6 102	-4 823	-4 733
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	62 663	95 593	75 560	74 153
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>	<b>-</b>	<b>62 663</b>	<b>95 593</b>	<b>75 560</b>	<b>74 153</b>
<i>Корректировки, учитывающие параметры объекта оценки (кумулятивные корректировки)</i>					
<b>Наличие отделки фасада</b>	<b>без отделки</b>	<b>без отделки</b>	<b>простая отделка</b>	<b>простая отделка входит в стоимость</b>	<b>простая отделка</b>
Корректировка, %		0%	-7%	-7%	-7%
Корректировка, руб./кв.м	-	0	-6692	-5289	-5191
<b>Состояние внутренней отделки объекта</b>	<b>требует косметического ремонта</b>	<b>без отделки (начата отделка помещений)</b>	<b>современный ремонт</b>	<b>без отделки</b>	<b>без отделки</b>
Корректировка на отделку, руб./кв. м		2422	-5182	4843	4843
Корректировка на отделку, %		4%	-5%	6%	7%
<b>Инженерное обеспечение</b>	<b>электроснабжение, водоснабжение, канализация</b>	<b>электроснабжение, канализация</b>	<b>электроснабжение, водоснабжение, канализация</b>	<b>электроснабжение, канализация</b>	<b>электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение</b>
Корректировка, %		7%	0%	7%	-7%
Корректировка, руб./кв.м	-	4386	0	5289	-5191
<b>Общая площадь объекта, кв. м</b>	<b>253,6</b>	<b>270</b>	<b>118</b>	<b>135,6</b>	<b>215,5</b>
Корректировка, %		0%	-7%	-7%	0%
Корректировка, руб./кв.м	-	0	-6692	-5289	0
Суммарная корректировка, %		11%	-19%	-1%	-7%
Суммарная корректировка, руб.		6808	-18566	-446	-5539
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>		<b>69 471</b>	<b>77 027</b>	<b>75 114</b>	<b>68 614</b>
Суммарная корректировка, по модулю	-	11%	19%	27%	21%
Общая корректировка, рассчитанная по модулю	-	6 808	18 566	20 710	15 225
Величина, обратная абсолютной валовой коррекции	-	0,890	0,810	0,730	0,790
Вклад в стоимость оцениваемого объекта	-	27,640%	25,160%	22,670%	24,530%
Вклад в стоимость оцениваемого объекта, руб.	-	19 202	19 380	17 028	16 831
Рыночная стоимость (расчетное значение), руб./кв.м	72 441				
Рыночная стоимость (расчетное значение), руб.	18 371 038				

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки (округленное значение), руб.</b>	<b>18 400 000</b>				
<b>в том числе</b>					
<b>стоимость земельного участка (см. п. 1.7)</b>	<b>9 200 000</b>				
<b>стоимость жилого дома</b>	<b>9 200 000</b>	<b>= 18 400 000 – 9 200 000</b>			

Так как при определении рыночной стоимости объекта оценки был использован только один Сравнительный подход, необходимость согласования результатов - отсутствует. Рыночная стоимость в рамках Сравнительного подхода с учётом допустимого округления полученная в настоящем разделе, принимается как Итоговая стоимость объекта оценки, и отражена на втором листе данного Отчёта.

## 1.5. Процесс определения стоимости объекта оценки (земельного участка) в рамках Сравнительного подхода

Все необходимые теоретические изложения, анализ и выводы, предопределившие применение данного подхода и метода оценки, приведены в Методологической части настоящего Отчёта. В настоящем разделе подробно отражена реализация выбранного Сравнительного подхода.

### Выбор объектов-аналогов

Сравнительный подход при оценке стоимости земельного участка был реализован с применением метода прямого сравнения с объектами-аналогами («метод сравнения продаж»). Данный метод основывается на предположении, о том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. На этапе сбора информации оценщик столкнулся с тем, что сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки. Поэтому собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов не представляется возможным. При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Анализ предложений, позиционируемых в сегменте рынка земельных участков, производился с использованием данных сайтов <https://www.cian.ru>, <https://www.avito.ru/> и прочих. В целях оценки анализировались совокупность аналогов, а далее на основе проведенного анализа была осуществлена выборка из них наиболее близких, в цены предложений которых вносились последовательные корректировки для достижения их сопоставимости с объектом оценки. Для определения стоимости Оценщиком была подобрана следующая группа аналогичных земельных участков, характеристики которых приведены в данной таблице:

**Таблица 6, Основные ценообразующие характеристики объекта оценки и объектов-аналогов**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Условия рынка, дата объявления	02.04.2024	14.03.2024	01.04.2024	12.03.2024	28.03.2024
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Адрес объекта	Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Горбунковское сельское поселение, дер. Новополе, ул. Лесная, д. 8	Ленинградская область, Ломоносовский район, Горбунковское с/пос, Новополе деревня	Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение, городской пос. Новоселье, Каштановый пер	Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Горбунковское сельское поселение, д. Новополе, Истринская ул., 32	Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение, д. Рюмки
Источники информации	-	<a href="https://spb.cian.ru/sale/suburban/298517390/">https://spb.cian.ru/sale/suburban/298517390/</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_3755201074">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_3755201074</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_3503432313">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_3503432313</a>	<a href="https://www.avito.ru/annino/zemelnye_uchastki/uchastok_74_sot._izhs_3824502148">https://www.avito.ru/annino/zemelnye_uchastki/uchastok_74_sot._izhs_3824502148</a>
Контакты продавца	-	7 969 203-91-43	8923 899-70-88	8 958 600-11-99	8 958 788-93-75
Цена предложения, руб.	?	5 500 000	6 200 000	6 700 000	4 500 000
Удельный показатель (цена предложения), руб./кв. м	?	5 500	6 200	6 700	6 081
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	единовременный расчет в рублях РФ	единовременный расчет в рублях РФ	единовременный расчет в рублях РФ	единовременный расчет в рублях РФ	единовременный расчет в рублях РФ
Условия продажи	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
<i>Характеристика объекта</i>					
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов



Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Разрешенное использование участка	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Общая площадь объекта, кв. м	1500	1 000	1 000	1 000	740
Рельеф участка	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Инженерное обеспечение	электроснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
Наличие строения под снос	условно нет	нет	нет	нет	нет
Транспортная доступность	средняя, жд. станция в пределах транспортной доступности	средняя, жд. станция в пределах транспортной доступности	средняя, жд. станция в пределах транспортной доступности	средняя, жд. станция в пределах транспортной доступности	средняя, жд. станция в пределах транспортной доступности
Близость к объектам рекреации	пешая доступность	пешая доступность	пешая доступность	пешая доступность	пешая доступность

## 1.6. Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения (для расчета стоимости земельного участка).

В соответствии п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчётов используются сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Выбор единицы сравнения, используемой в расчётах. Использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным, т.к. в большинстве случаев объекты отличаются по площади. При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов загородной недвижимости участники рынка оперируют, как правило, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./м<sup>2</sup>). Данный показатель является достаточно универсальным для рынка земельных участков. Таким образом, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана стоимость 1 квадратного метра.

Внесение корректировок. Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по учитываемому элементу сравнения. При расчёте все корректировки вносятся применительно только к объектам-аналогам. В результате корректировок происходит «сглаживание отличий» в характеристиках и ценах.

Корректировки к аналогам со знаком «-» являются понижающими, т.е. применяются в том случае, если объект оценки хуже по тем или иным показателям сравнения. Корректировки к аналогам со знаком «+» являются повышающими, т.е. применяются, когда оцениваемый объект лучше по какому-либо показателю сравнения. При отсутствии различий по элементам сравнения между оцениваемым объектом и объектом-аналогом корректировки не применяются, т.е. корректировка равна «0». Все применяющиеся далее корректировки по каждому ценообразующему фактору подробно рассмотрены и приведены с интервалами значений в разделе «Анализ рынка», и в Приложении к настоящему Отчёту.

### Первая группа элементов сравнения.

Передаваемые имущественные права: учитывает влияние качества и объёма передаваемых прав на результат оценки. В связи с тем, что отобранные объекты сравнения также находятся в собственности, и передаются в полноте этого права, корректировка на тип передаваемых прав не проводилась.

Все объекты расположены в непосредственной близости друг от друга, в зоне полета к аэропорту Жуковский. Таким образом, ограничения земельного участка, аналогичные тем, что зарегистрированы на рассматриваемый земельный участок, относятся и к аналогам, так как они также расположены в охранной зоне. Применение поправки на негативные факторы (расположение в зоне аэропорта) не требуется.

Условия финансирования: особо важны к учёту, когда цены предложений для разных объектов недвижимости отличаются по схемам финансирования будущей сделки. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня, либо с учётом какой-то скидки, или рассрочки. Отличаться цены могут и в том случае, если они предусматривают разные формы оплаты, - наличными или безналичными деньгами, или в различных валютах, бартером. Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю, поэтому введение поправки по этому фактору не требуется.

Условия продажи: могут существенно влиять на цену сделки. При анализе сделок важно анализировать отсутствие заинтересованности сторон в рыночной цене, аффилированность, финансовую зависимость обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств, родственных связей, партнерских и других отношений, длительных договоров аренды. Что касается цен предложений, то сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства, поэтому их анализировать необходимо в первую очередь на срочность продажи.

Условия рынка: важны к учёту, так как с течением времени цены на рынке изменяются под влиянием экономической, политической и социальной конъюнктуры. Корректировку на рыночные условия часто называют *корректировкой на дату продажи*, она вносится на основании выводов анализа ретроспективной динамики рынка. В данном случае корректировки не вносились, так как на дату оценки все аналоги находятся в экспозиции.

**Этап сделки (скидка на торг):** фактически обычно сделка состоит из трёх этапов – предложение продавца, далее, возможно – процесс торга, и в завершении – оформление сделки. Поэтому содержащиеся в нашем случае в объявлениях цены предложений должны быть приведены к завершающему этапу оформления сделки. По сложившейся рыночной практике и разности целей продавцов и покупателей, они окончательно договариваются, поторговавшись, и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена предложения продавца. Данную поправку в обиходе и называют «поправкой на торг».

В общем случае с течением времени экспозиции, цены предложений на рынке имеют тенденцию к снижению. При наличии данной информации (период экспозиции аналога и изменения цены) оценщик выбирал предложения не имеющие истории снижения, к величинам цен которых скидка на торг обоснованно может применяться в полном объёме своего среднестатистического значения.

По данным, приведённым разделе «Анализ рынка», в расчётах использовалось среднее значение скидки на торг для данной ниши рынка, составляющая 5% (из справочного интервала 1%-11%), для земельных участков ИЖС и ЛПХ на землях населенных пунктов, для группы Б.

#### Вторая группа элементов сравнения.

Аналогично, в соответствии с выявленными ценообразующими факторами (такие, как например, уровень отделки, площадь жилого дома/участка или наличие инженерных коммуникаций), по которым имелись различия объекта оценки и объектов-аналогов проводились необходимые корректировки второй группы.

**Корректировка на местоположение** не применяется, объекты сопоставимы (транспортная доступность, на территории населенных пунктов с удовлетворительно развитой инфраструктурой) (см. рис. 3).

**Наличие коммуникаций.** К аналогам №№ 1-4 применяется поправка в размере 6%.

#### Весовые коэффициенты аналогов

Стоимость  $C_0$  оцениваемого объекта по сравнительному подходу определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов:

$$C_0 = \sum (C_{\text{аналог}} \times N_i), \text{ где: } C_{\text{аналог}} - \text{откорректированная цена аналога,} \\ N_i - \text{весовой коэффициент аналога.}$$

Весовой коэффициент определяется по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес. Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

$$N_i = \frac{1-a^{\text{нА}}}{A}, \text{ где:}$$

$N_i$  – весовой коэффициент n-го аналога;

$a^{\text{нА}}$  – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);

$A$  – сумма разниц  $(1-a^{\text{нА}})$  – должна составлять 100%.

## 1.7. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки (земельного участка) в рамках Сравнительного подхода.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки, проведенный в рамках сравнительного подхода, представлен в нижеследующей таблице. В расчетной таблице приводятся только применённые корректировки, значения которых определены в разделе «Анализ рынка».

Таблица 7, Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Удельный показатель (цена предложения), руб./кв. м	?	5 500	6 200	6 700	6 081
Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Корректировка, руб./кв.м	-	-275	-310	-335	-304
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	5 225	5 890	6 365	5 777
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>	<b>-</b>	<b>5 225</b>	<b>5 890</b>	<b>6 365</b>	<b>5 777</b>
Корректировки, учитывающие параметры объекта оценки (кумулятивные корректировки)					
Инженерное обеспечение	электроснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
Корректировка, %	-	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
Корректировка, руб./кв.м	-	314	353	382	347
Суммарная корректировка по кумулятивным поправкам), %	-	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Суммарная корректировка по кумулятивным поправкам), руб./кв. м		314	353	382	347
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>		5 539	6 243	6 747	6 124
Суммарная корректировка, по модулю, %	-	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Общая корректировка, рассчитанная по модулю, руб.	-	314	353	382	347
Величина, обратная абсолютной валовой коррекции	-	0,9400	0,9400	0,9400	0,9400
Вклад в стоимость оцениваемого объекта	-	0,25	0,25	0,25	0,25
Вклад в стоимость оцениваемого объекта, руб.	-	1385	1561	1687	1531
Рыночная стоимость (расчетное значение), руб./кв.м	6 164				
Рыночная стоимость (расчетное значение), руб.	9 246 000				
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки (округленное значение), руб.</b>	<b>9 200 000</b>				

Так как при определении рыночной стоимости объекта оценки был использован только один Сравнительный подход, необходимость согласования результатов - отсутствует. Рыночная стоимость в рамках Сравнительного подхода с учётом допустимого округления полученная в настоящем разделе, принимается как Итоговая стоимость объекта оценки, и отражена на втором листе данного Отчёта.

## РАЗДЕЛ 2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

### 2.1. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения.

- В рамках настоящего отчета Оценщик руководствовался информацией в документальном виде (копии предоставленных документов приведены в Приложении к настоящему отчету, перечень указан в Задании на оценку) и в устной форме, предоставленной Заказчиком. Оценщик предполагает, что вся информация, предоставленная Заказчиком, является достоверной и соответствует действительности. У Оценщика не было оснований подвергать сомнению предоставленную информацию. Таким образом, стоимость определённого права на Объект оценки является рыночной в тех условиях и при том объеме предоставленной информации, из которых исходил Оценщик на дату оценки. В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из достоверности всех документов на Объект оценки, предоставленных Заказчиком.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость прав на оцениваемое имущество. На Исполнителя и Оценщика не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку и Договором между Исполнителем и Заказчиком.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
- В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения промежуточных расчётных величин. Итоговые же показатели получены при использовании точно исчисляемых данных в программе Microsoft Excel, поэтому, при пересчете итоговых значений по отражённым в таблицах округленным данным, результаты, в пределах погрешности могут не совпасть с данными, указанными в Отчете.
- В рамках настоящего Отчета Оценщик рассчитывает стоимость объекта без учета любых обременений, ограничивающих свободный рыночный оборот объекта оценки.
- Некоторые данные (например, площадь, цена домовладения, точный адрес, материал стен здания) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложенных к отчету копий страниц с объявлениями. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
- Ограничением в отношении источника информации по объекту оценки является невозможность проведения осмотра т.к. доступ к объекту оценки ограничен конфликтом интересов, - поэтому Оценщик не проводит осмотр объекта оценки лично. Состояние внутренней отделки объекта оценки на дату оценки предполагается «требует косметического ремонта» (на основании Задания на оценку, в ситуации, когда нет точных данных о техническом состоянии объекта оценки). В случае выявления фактического несоответствия по результатам осмотра возможна коррекция стоимости.
- Данные о планировке объекта недвижимости не предоставлены. В рамках настоящего отчета Оценщик исходит из условия, что в жилом доме на момент оценки отсутствует самовольная перепланировка/переоборудование.
- В распоряжение оценщика не предоставлены данные о действующих коммуникациях на территории объекта оценки. Расчет стоимости объекта оценки ведется из предположения наличия центрального электроснабжения, автономного водоснабжения и канализации (на основании Задания на оценку). В случае выявления несоответствия возможно изменение стоимости.



## 2.2. Аналитические ОБЗОРЫ

На рыночную стоимость Объекта оценки существенное влияние оказывают общая политическая и социально-экономическая обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки. Далее приведены краткие обзоры социально-экономической ситуации в России и регионе объекта оценки, а также анализ рынка в сегменте объекта оценки.

### 2.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости России в марте 2024 года <sup>4</sup>

Рынок недвижимости тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

#### Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победу во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами природных и энергетических ресурсов для развития экономики. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, плодородных земель и чернозёмов, по запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Западной Европы, США и Японии (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем экономического и военного разграбления ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия).

Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, устранение или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной розни, организация беспорядков среди молодежи, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Сегодня самыми значимыми факторами риска для мира и мировой экономики являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, в США: дефицит энергии и ресурсов, структурный кризис экономики (значительное превышение доли финансов и услуг над производством), инфляция и рецессия, огромные госдолги, дефицит госбюджетов и высокая вероятность дефолта, социальное расслоение, падение жизненного уровня большинства населения и политический раскол общества.

«Западный проект» и «общество потребления» съедают ресурсы планеты и ведут человечество к конфликтам и войнам. Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США и НАТО по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям международных отношений. Меняются структура мировой экономики, логистика, геополитика, международное право.

<sup>4</sup> Анализ подготовлен специалистами ресурса СтатРиелт

<https://statiel.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202024%20%D0%BC%D0%B0%D1%80%D1%82.pdf>

Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мир в целом будет испытывать политические, экономические и социальные потрясения. В большей степени конфликтам становятся подвержены территории политически и экономически нестабильных стран и стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными и энергоресурсами.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

### Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный – отрицательные показатели или динамика  
(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	Янв-дек 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-1,2	+3,6
2.	Инвестиции в основной капитал (11,7% от ВВП)	+8,6	+5,4	+10,0*

3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+5,4
----	--	------	------	------

\* - за период январь-сентябрь 2023 года.

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	янв 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+5,4
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,8
6.	Продукция сельского хозяйства	-0,3	-0,2
7.	Строительство (объем СМР)	+8,7	+3,9
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв. м.: - в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+7,5	+1,0
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+12,8	+9,3
10.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе: - железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объема т/о): - Трубопроводного (около 45%) - Автомобильного (около 8%)	+0,0 -3,7 +22,1	-9,4 +4,4 +15,7
11.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+6,4	+9,1
12.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+4,4	+6,2
13.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+10,2	+2,1
14.	Инфляция, % - промышленная - потребительская	 +4,0 +5,9	 +19,4 +7,4

(изменение в рублях)

		22/21г., %	янв- декабрь 23/22г., %
		15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:
	- номинальная	+12,7	+14,1
	- реальная (учитывает инфляцию)	-1,1	+7,8

(изменение в рублях в текущих ценах)

		янв 23/22г., %	янв 24/23г., %
		16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.01.24 - в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%) - просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %
17.	Международные резервы (ЗБР) на 23.02.24г.: 582,0 млрд. долл. США	-1,7	0,0
18.	Фонд национального благосостояния на 01.02.24г.: 11,9 трлн. руб. (6,7 % от ВВП) или 133,5 млрд. долл. США	-11,8	-11,8
19.	Государственный внешний долг на 01.02.24г. 53,0 млрд. долл. США	0,0	0,0

Другие показатели		2022	02.03.2024
20.	Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23г., %	+8,5	+16,0
21.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 01.03.2024	58,95	91,67
22.	Нефть Brent (Urals - Brent *0,89) на 01.03.2024	85,99	84,02

## Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западочентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была отведена роль сырьевой «колонии», привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономик стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что уже неоднократно вызывало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменение структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Тем не менее, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Однако, сохранились и отрицательные экономические тенденции. Снижение (-36%) курса рубля в 2023 году, вызванное замедлением украинских событий, усилением давления Запада и изменением в связи с этим логики внешней торговли, привело к росту потребительских цен. С целью сдержать потребительскую инфляцию Банк России резко поднял ключевую ставку (до 16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+19,4%). Это предполагает определенный рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. В результате снизился железнодорожный грузооборот (-9,4%) (доля ~46% от всего грузооборота), выросла задолженность бизнеса и населения.

В связи с этим представляется, что девальвация рубля, ставшая следствием плавающего (рыночного) курса валют, является меньшим «злом», нежели дефицит товаров (который обязательно возник бы при фиксированном курсе рубля), способный нарушить социальную стабильность общества (что наблюдалось во второй половине 80-х годов в СССР). Кроме того, следует учитывать и положительные следствия для экономики:

- произошедшей девальвации: рост цен, доходности, объемов и зарплат отечественного производства, улучшение структуры экономики в пользу импортозамещающих отраслей, повышение доходной части бюджета от продажи подорожавшей валюты (а это - зарплаты бюджетников, перспективные инфраструктурные проекты государства, финансирование федеральных целевых программ, субсидирование социальных программ и льготников и т. д.))
- и предсказуемого уровня инфляции (предпринимательская и инновационная активность, активность инвестиций в основной капитал).

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но ведет к росту цен недвижимости и к закредитованности населения.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплоченное государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

### Тенденции и перспективы на рынке недвижимости.

За период январь – декабрь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 14,4%,
- квартир вторичного рынка – на 13,4%,
- индивидуальных домов – на 14,3%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%.
- торговых помещений и зданий – на 8,1%,
- административных помещений и зданий – на 7,1%,

- складских помещений и зданий – на 11,3%,
- производственных помещений и зданий – на 7,0%,

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2023 года заключено 1 009 277 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 43% больше, чем за тот же период 2022 года. Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса. Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ. Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Цены на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (растущих на фоне инфляции и обесценивания денег, на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности, а также на фоне низких доходов и накоплений населения и бизнеса.

#### **Перспективы рынка недвижимости:**

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля, девальвации и высокой вероятности дефолта США и кризиса мировой экономики.

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка») в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

## 2.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Объектом оценки является объект недвижимости – домовладение, с зарегистрированными правами собственности, т.е. при следующей продаже объект оценки будет позиционирован на вторичный рынок загородной недвижимости. Исходя из этого, далее Оценщиком был проанализирован вторичный рынок загородной недвижимости Ленинградской области.

Классификации загородных домов формировалась на российском рынке стихийно, и к настоящему времени более-менее сложилась, хотя до сих пор нигде официально не утверждена. Тем не менее, загородное жилье или жилье в пригороде принято различать на отдельно стоящие строения, в том числе и коттеджи, а также малоэтажную застройку, куда входят и таунхаусы.

Мы привыкли к обобщающему названию для всех загородных домов - коттедж. **Коттедж** – это отдельно стоящий дом за городом, который используется для постоянного проживания. Если вы используете свой загородный дом только по выходным дням или в отпуске, то ваш дом является **дачей**. Если разговор идет о большом загородном доме, который используется как жилье, но расположен поодаль от мест компактного проживания и оснащен автономной системой коммуникаций, то правильнее будет называть его **особняк**. А вот если в вашем особняке есть еще парковое хозяйство с аллеями, соответствующим декором и хозяйстройками, то это уже **усадеб**.

**Таунхаус** - это исторически сложившийся в Европе и Америке бюджетный гибрид городской квартиры и загородного дома. Он представляет собой комплекс малоэтажных комфортабельных коттеджей с отдельными входами, которые совмещены друг с другом боковыми стенками. Таунхаусы имеют собственные небольшие земельные участки. Строение, сочетающее в себя лишь две отдельные квартиры, называют дуплеком. Таунхаусы обычно экономичнее в эксплуатации, чем отдельно стоящие коттеджи, но комфортнее городского жилья.

На территориях коттеджных поселков, помимо отдельных коттеджей, как правило, возводятся еще и **малоэтажные секционные многоквартирные дома**, к которым, собственно, и относятся таунхаусы. Но не только они. Секционные строения невысокой этажности выполняются по индивидуальным проектам, имеют мансарды и другие архитектурные изыски в соответствии с общей концепцией коттеджного поселка.

В отдельную категорию вынесена и просто **малоэтажная застройка**, которая характеризуется тем, что дома построены в рамках единого архитектурно-планировочного решения, имеют единое инженерное обеспечение, систему контроля и общее благоустройство земельного участка.

В России неплохо прижилось и такое понятие, пришедшее к нам с Апеннинского полуострова, как **вилла**. По сути – это та же усадьба или особняк. Виллой можно назвать любой комфортабельный изолированный загородный дом, зачастую с элементами роскоши, предназначенный для одной семьи. Обязательные компоненты: просторный гараж, бассейн, зона барбекю, смотровые площадки, если вилла расположена на возвышенности, привилегированный район (рекреационные или курортные зоны), ландшафтный дизайн территории.

Следует отличать малоэтажные **сити-виллы**, то есть небольшие дома в 3 – 4 этажа, которые сочетают в себе городскую инфраструктуру и уединенность загородной жизни. Они относятся к разряду малоэтажной застройки класса «люкс». Как правило, сити-виллы возводятся в коттеджных поселках или на окраинах городов, но обладают многими признаками виллы. Им также присуща уникальность, высокая ценовая категория, видовое расположение, масштабное остекление и тому подобное.<sup>5</sup>

### **Вывод:**

Объект оценки представляет собой жилой дом на земельном участке, обустроенный для постоянного проживания, в окружении похожих жилых домов, имеет обособленную территорию, на одного хозяина. Таким образом, объект оценки может быть отнесен к коттеджам.

<sup>5</sup> <https://itaka.spb.ru/publications/publication/kak-korabl-nazovesh%E2%80%A6klassifikatsiya-zagorodnogo-zhilya>



## 2.5. Анализ фактических данных о ценах предложений на вторичном рынке загородной недвижимости Ленинградской области, интервалы цен

Оценщик анализировал фактические данные о ценах предложений в масштабе города, района и непосредственной локации объекта оценки. На специализированных нижеприведённых ресурсах площадок-агрегаторов объявлений о продаже загородной недвижимости анализируются значительные объёмы данных (тысячи объявлений) за выбранный период. Оценщик считает, что эти обширные статистические данные позволяют ориентироваться как по интервалам цен, так и по средним величинам цен предложений. На следующих графиках отражена динамика по загородной недвижимости, а также их средние цены (параметры и локация указаны на графиках):



<https://www.novostroy.su/cottages/dom-96m-ter-troitskaya-gora-lomonosovskiy-rayon-3579457/>

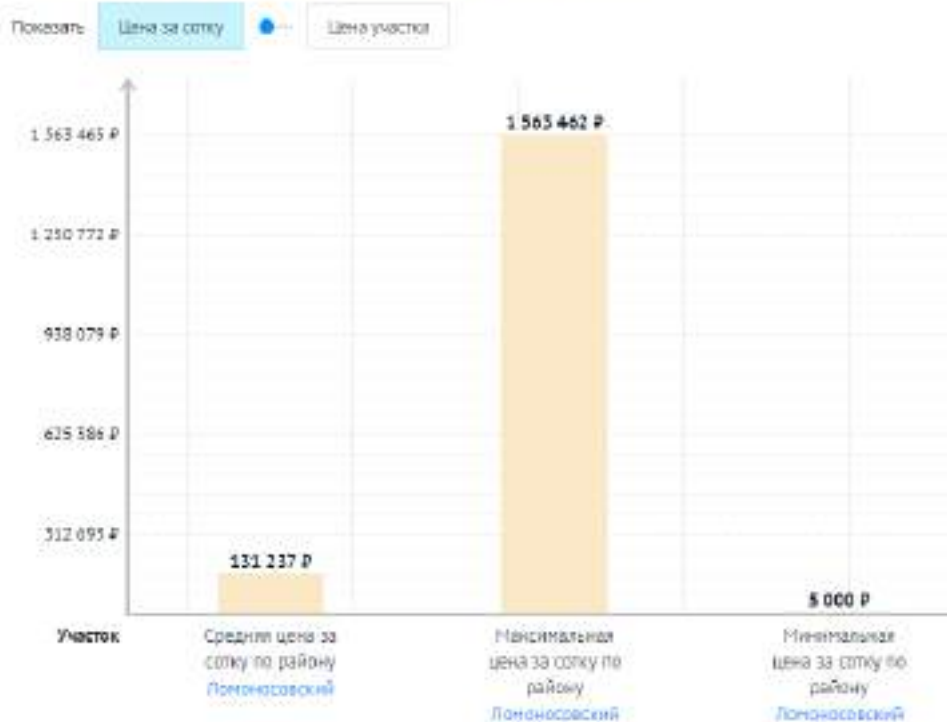
### Сравнение цен на загородные дома дата обновления 3 апреля 2024



*Значения средних показателей стоимости жилых домов в Ломоносовском районе Ленинградской области,  
<https://www.novostroy.su/cottages/dom-96m-ter-troitskaya-gora-lomonosovskiy-rayon-3579457/>*

<https://www.novostroy.su/grounds/uchastok-147s-derevnya-novoselki-lomonosovskiy-rayon-3579521/>

### Сравнение цен на участки дата обновления 3 апреля 2024



*Значения средних показателей стоимости земельных участков в Ломоносовском районе Ленинградской области,  
<https://www.novostroy.su/grounds/uchastok-147s-derevnya-novoselki-lomonosovskiy-rayon-3579521/>*

Далее представлены фактические предложения о продаже домовладений, опубликованные и доступные для ознакомления на одном из массовых ресурсов по продаже недвижимости. Объекты задавались к поиску на данном агрегаторе по локации и основным характеристикам объекта оценки.



https://cpb.dan.ru/cor.php?dem\_type=detail&engine\_version=2.8&date\_materials%5D%5D=25&house\_materials%5D%5D=11&house\_materials%5D%5D=12&house\_materials%5D%5D=13&house\_materials%5D%5D=14



**Дом, 270 м², 8,6 сот., ИЖС**

Александр Бурлака - 21 минут на просмотр

Статус - 1 объект на просмотр

Ленинградская область, Ленинградская область, Ленобласть, район, Бурлаковский с/пос., д. Покровское

17 999 000 ₽

Ленинградская область, Бокановский район, П.О. Пойковский сельсовет (пос. д. Покровское). Продавец имеет общую площадь 270 кв. м. Чистая ИЖС площадь 3,4 сотки. Дом из газоблоков с теплоизоляцией, на отапливаемый пол, сан. узлы, Митсубиси тепловый насос и газовый котел. Газовый уличный котельный пункт. Коммунальный и электроинженерно-технический отделы. Земельный...

Александр Бурлака  
Масштаб Цели  
Надежность  
+7 911 011 11 11  
Позвоните



**Коттедж, 235,4 м², 11,52 сот., ИЖС**

Александр Бурлака - 21 минут на просмотр

Статус - 1 объект на просмотр

Ленинградская область, Ленинградская область, Бокановский район, Бокановское с/пос., д. Бокановское, Бокановское п/п

20 000 000 ₽

17. Бокановское  
Продавец имеет участок из газоблоков с общей площадью 235,4 кв. м. Чистая ИЖС площадь 11,52 сотки. Дом из газоблоков с теплоизоляцией, на отапливаемый пол, сан. узлы, Митсубиси тепловый насос и газовый котел. Газовый уличный котельный пункт. Коммунальный и электроинженерно-технический отделы. Земельный...

Александр Бурлака  
Новый Проект  
Надежность  
+7 911 011 11 11  
Позвоните

**Попробуйте сервисы на платформе IP**

Платформа IP - это сервисы для проверки объектов недвижимости



**Дом, 180 м², 1,5 сот., ИЖС**

Александр Бурлака - 21 минут на просмотр

Статус - 1 объект на просмотр

Ленинградская область, Ленинградская область, Бокановский район, д. Покровское

19 500 000 ₽

Продавец имеет участок площадью 180 кв. м. Чистая ИЖС площадь 1,5 сотки. Дом из газоблоков с теплоизоляцией, на отапливаемый пол, сан. узлы, Митсубиси тепловый насос и газовый котел. Газовый уличный котельный пункт. Коммунальный и электроинженерно-технический отделы. Земельный...

Александр Бурлака  
Статус - 1 объект на просмотр  
+7 911 011 11 11  
Позвоните



**Дом, 160 м², 9 сот.**

Александр Бурлака - 21 минут на просмотр

Статус - 1 объект на просмотр

Ленинградская область, Ленинградская область, Бокановский район, Бокановское с/пос., д. Бокановское

12 000 000 ₽

17. Бокановское  
Продавец имеет участок площадью 160 кв. м. Чистая ИЖС площадь 9 соток. Дом из газоблоков с теплоизоляцией, на отапливаемый пол, сан. узлы, Митсубиси тепловый насос и газовый котел. Газовый уличный котельный пункт. Коммунальный и электроинженерно-технический отделы. Земельный...

Александр Бурлака  
Статус - 1 объект на просмотр  
+7 911 011 11 11  
Позвоните



**Коттедж, 319 м², 10 сот., ИЖС**

Александр Бурлака - 21 минут на просмотр

Статус - 1 объект на просмотр

Ленинградская область, Ленинградская область, Бокановский район, Бокановское с/пос., д. Бокановское, Бокановское п/п

24 000 000 ₽

Продавец имеет участок площадью 319 кв. м. Чистая ИЖС площадь 10 соток. Дом из газоблоков с теплоизоляцией, на отапливаемый пол, сан. узлы, Митсубиси тепловый насос и газовый котел. Газовый уличный котельный пункт. Коммунальный и электроинженерно-технический отделы. Земельный...

Александр Бурлака  
Статус - 1 объект на просмотр  
+7 911 011 11 11  
Позвоните



**Дом, 180 м², 5 сот., ИЖС**

Александр Бурлака - 21 минут на просмотр

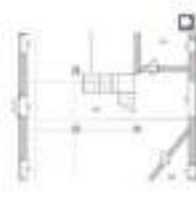
Статус - 1 объект на просмотр

Ленинградская область, Ленинградская область, Бокановский район, Бокановское с/пос., д. Бокановское, Бокановское п/п

13 600 000 ₽

Продавец имеет участок площадью 180 кв. м. Чистая ИЖС площадь 5 соток. Дом из газоблоков с теплоизоляцией, на отапливаемый пол, сан. узлы, Митсубиси тепловый насос и газовый котел. Газовый уличный котельный пункт. Коммунальный и электроинженерно-технический отделы. Земельный...

Александр Бурлака  
Статус - 1 объект на просмотр  
+7 911 011 11 11  
Позвоните



**Дом, 380 м², 20 сот.**

Александр Бурлака - 21 минут на просмотр

Статус - 1 объект на просмотр

Ленинградская область, Ленинградская область, Бокановский район, Бокановское с/пос., д. Бокановское

14 000 000 ₽

Объекты в собственности продавца. Дом, 380 кв. м. Чистая ИЖС площадь 20 соток. Дом из газоблоков с теплоизоляцией, на отапливаемый пол, сан. узлы, Митсубиси тепловый насос и газовый котел. Газовый уличный котельный пункт. Коммунальный и электроинженерно-технический отделы. Земельный...

Александр Бурлака  
Статус - 1 объект на просмотр  
+7 911 011 11 11  
Позвоните

**Коттедж, 182 м², 13,7 сот., ИЖС**  
 20 000 000 ₽

**Коттедж, 300 м², 12 сот., ИЖС**  
 35 000 000 ₽

**Фактические цены предложений в объявлениях о продаже домовладений в районе расположения объекта оценки, опубликованные на ресурсе Циан (ссылка: <https://www.cian.ru>)**

По данным <https://www.cian.ru> диапазон цены предложения на домовладения в районе расположения объекта оценки составляет 36 842 – 116 667 руб./кв. м общей площади жилого дома (=14 000 000 руб./380 кв. м) – (= 35 000 000 руб./300 кв. м), без учета иных факторов ценообразования. Цена предложения на земельные участки составляет 3 480 - 8 999 руб./кв. м (= 3 480 000 руб./ 1 000 кв.м) – (=1 349 9000 руб./ 1 500 кв. м), без учета ценообразующих факторов.



## 2.1. Анализ основных факторов, влияющих на ценообразование в сегменте рынка домовладений

Копии страниц с источников, используемых для корректировки справочных данных и поправок приведены в Приложении 3 к настоящему Отчёту, а в данном разделе преимущественно указывается только описание факторов, по которым проводится корректировка с необходимыми пояснениями если они требуются, и величины возможных поправок.

**Фактор длительности экспозиции**, не относящийся к характеристикам объекта оценки напрямую, но достаточно важный, характеризует влияние на цены предложений срока фактической экспозиции объектов-аналогов. Так как оптимистично завышенные ожидания продавцов приближаются с течением времени к уровню реальных сделок, цены предложений в общем случае ниже по объектам, объявления которых экспонируются всё дольше. Так как несмотря на известный средний срок экспозиции домовладений, лишь некоторые площадки объявлений о продаже отражают срок экспонирования, и он бывает известен не по всем подбираемым аналогам, корректировка по этому фактору сложно осуществима на практике.

При применении скидки на торг к объектам, которые практически достигли уровня реальной сделки на малой выборке аналогов, это может привести к значительным искажениям результата. Варьировать же скидку на торг в зависимости от срока экспозиции, как уже упомянуто, не всегда есть возможность за недостатком данных. Явным отсутствием возможности применения скидки на торг к аналогу является указание в объявлении условия «без торга», или это же возможно подразумевается и при пометке «срочная продажа», но это нужно уточнять.

По сути, этот фактор является обратной величиной фактора «этап сделки», описанным в следующем абзаце, но в более подробном рассмотрении, при этом имеет тот же интервал. Исходя из этого корректно в расчёт отбирать аналоги с недавними сроками публикации. Однако этот фактор значимым образом не отражается на средних статистических данных по анализу рынка - как правило, средние значения по этому фактору на больших выборках значительно сглажены и не отражают сильных искажений. Т.е. если выборка очищается от групп экстремальных значений, и в ней присутствуют верхние и нижние экстремумы, взаимно нивелирующие своё влияние, среднеарифметическое значение существенно не изменяется.

**Этап сделки (скидка на торг)**. Данную поправку в обиходе обычно называют «скидкой на торг». Эта корректировка исследуется и фиксируется в обзорах многими статистическими изданиями, и по массивным агломерациям с большим объёмом выборки предложений и экспертов имеет достаточно близкие значения по результатам различных исследований. Справочные величины скидки на торг для локации объекта оценки приведены на следующем фрагменте справочника:

https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij-312-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-16-01-2024-g/3352-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-01-2024-goda

### Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей на 01.01.2024 года

Категория: **Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 16.01.2024 г.)**

Коэффициенты скидок на торг при продаже индивидуальных (факт, данные<sup>1</sup>, средняя) домов и гаражей - соотношение цен сделок (рыночные, цена) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перевода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта.  
На основании оп-лайн-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на сайте **Statista**, проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача современного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,96	0,98	0,93
2	Индивидуальный жилой дом или дача современного рынка общей площадью 100...150 кв.м. с земельным участком	0,97	0,97	0,93	0,95	0,95	0,92
3	Индивидуальный жилой дом или дача современного рынка общей площадью более 150 кв.м. с земельным участком	0,95	0,95	0,91	0,94	0,94	0,90
4	Индивидуальный жилой дом или дача современного рынка общей площадью 250 кв.м. и более с земельным участком	0,78	0,92	0,86	0,91	0,90	0,85

<sup>1</sup> - А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки, г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края, г. Севастополь, г. Ялта, г. Алупка, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий;  
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерацией и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не входящие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;  
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

**Среднестатистические данные, опубликованные на ресурсе СтатРиелт,**  
(ссылка на источник: <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/312-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-16-01-2024-g/3352-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-01-2024-goda>)

## Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано: 18.01.2024 г.)

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

Средствены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте StatRiel.

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

№	Объекты недвижимости	Нынешняя ставка	Возможная ставка	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>1)</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и проницаемости окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и равномерности обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,07	0,94	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, в том числе возможности подведения инженерных коммуникаций, проницаемости района и соразмерного окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,94	0,06	0,96	0,97	0,96	0,96
3	Земли населенных пунктов под ИЖС <sup>1)</sup> , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), проницаемости района и социального окружения, теоретической возможности подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,06	0,94	0,95	0,95	0,93
4	ДНП <sup>1)</sup> и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), проницаемости района и соразмерного окружения, теоретической возможности подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,67	0,07	0,92	0,93	0,93	0,91

**Среднестатистические данные, опубликованные на ресурсе СтатРиелт,**  
(ссылка на источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3391-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2024-goda>)

Количество ценообразующих факторов, напрямую относящихся к физическим параметрам объектов недвижимости, достаточно велико, но их влияние весьма различно. Наиболее значимые из этих факторов обычно учитываются в процессе оценки – по ним подбираются объекты-аналоги, и принимаются решения о необходимости корректировки цены, если по этим параметрам есть отличия.

Как правило в крупных населённых пунктах есть возможность подобрать аналоги сходные по самым влиятельным факторам – в т. ч. местоположение, кол-во комнат, общая площадь.

Методом экспертных оценок получены своего рода статистические данные по степени значимости этих факторов, влияющих на цены домовладений (приведены далее):

№ ранг	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,26
2	Материал стен	0,13
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,09
4	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
5	Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку	0,05
6	Физическое состояние дома	0,04
7	Состояние отделки	0,04
8	Наличие дополнительных улучшений на участке	0,03
9	Благоустройство. Энергоснабжение	0,03
10	Уровень отделки	0,03
11	Благоустройство. Столешние	0,03
12	Благоустройство. Водоснабжение и канализация	0,02
13	Качество подъездных путей (Возможность подъезда к дому)	0,02
14	Этажность дома	0,02
15	Близость к объектам, нарушающим экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭО и т.д.)	0,02
16	Расположение: одиночное или в коттеджном поселке	0,02
17	Близость к объектам, повышающим стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.)	0,02
18	Наличие гостевого дома и его уровень	0,02
19	Наличие системы «умный дом» и ее уровень	0,01
20	Наличие ландшафтного дизайна и его уровень	0,01
22	Наличие систем видеонаблюдения и ее уровень	0,01
23	Наличие бассейна и его уровень	0,01
24	Количество спален и санузлов	0,01
25	Наличие садына и его уровень	0,01

**Экспертные оценки значимости ценообразующих факторов**  
(источник - Справочник оценщика недвижимости – 2022, «Жилая недвижимость, дачи, дома, таунхаусы, коттеджи, корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под ред. Лейфера Л.А.)

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под жилую застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,37
2	Передаваемые имущественные права	0,16
3	Наличие электроснабжения на участке	0,14
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,14
5	Наличие газоснабжения на участке	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,10

Экспертные оценки значимости ценообразующих факторов (источник - Справочник оценщика недвижимости – 2022, «Земельные участки. Часть I, Часть II», под ред. Лейфера Л.А.)

**Местоположение объекта.** Местоположение объекта недвижимости — главная из его характеристик, в существенной мере оказывающая влияние на такие экономические параметры, как цена, ликвидность и доходность недвижимости. Таким образом, местоположение не только географическая, но и экономическая характеристика недвижимости. Местоположение характеризуется сосредоточением в районе доминантных объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, рекреационных зон, других факторов престижности, удаленностью объекта от центров деловой активности и социальной инфраструктуры. Также качество местоположения определяется его транспортной доступностью, т.е. близостью к основным и вспомогательным магистралям, к остановкам наземного общественного транспорта и метрополитена.

По нижеследующим ценообразующим факторам, проводились корректировки в настоящем отчёте, данные для которых принимались также по справочным данным. Таблицы, по которым определялись интервалы и точные значения корректировок приведены в [Приложении 2](#) к настоящему Отчёту.

**Состояние отделки и оснащение.** Наличие отделки и уровень отделки не является фактором прямо пропорциональным по отражению затрат по отделке на стоимость домовладения, но вносит существенный вклад в его стоимость, хотя обычно и меньший чем понесённые на отделку затраты. Необходимость корректировки на уровень отделки обусловлена тем, что покупатель при выборе коттеджа/дома на открытом рынке, учитывает при принятии решения состояние отделки помещений и возможные затраты для приведения его в пригодное состояние для проживания. В состав оснащения может входить и санфаянс и мебелировка.

**Площадь дома/коттеджа.** Исследование рыночных цен предложений пар аналогичных домовладений показало, что зависимость удельной рыночной стоимости домовладения от общей (приведённой) площади помещений и строений выражается степенной функцией. В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади дома снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные дома не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это дома разных сегментов рынка.

**Наличие коммуникаций.** Подключение коммуникаций достаточно хлопотный и затратный процесс. Сложности с их прокладкой могут привести к тому, что владелец коттеджа вынужден будет на время остановить строительство или вовсе его прекратить. Стоимость дома, к которому не подведены коммуникации, ниже аналогичной недвижимости с коммуникациями. Если строители или предыдущий собственник не позаботились об этом заранее, покупателю придется потратить немало времени, сил и денег.

## 2.2. Основные выводы относительно рынка домовладений

- В условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств, в особенности наиболее ликвидных объектов жилой недвижимости – квартир.
- Величина скидки на торг находится в интервале 5% - 15%, среднее значение составляет 6% (для региональной группы Б, дома площадью 150-350 кв. м).
- Объем фактических предложений в сегменте загородного жилья, аналогичных объекту оценки, позволяет ориентироваться по следующим интервалам цен предложений:

**Таблица 8, Интервалы цен на домовладения на дату оценки**

Масштаб выборки	Границы интервала, руб./кв. м	
	от	до
В муниципальном районе/городе, где расположен объект оценки, в том числе соседних городских округах	13 667	170 000
В непосредственной локации объекта оценки	36 842	116 667

**Таблица 9, Интервалы цен на земельные участки на дату оценки**

Масштаб выборки	Границы интервала, руб./кв. м	
	от	до
В муниципальном районе/городе, где расположен объект оценки, в том числе соседних городских округах	50	15 635
В непосредственной локации объекта оценки	3 480	8 999

- Основными ценообразующими факторами на рынке загородного жилья являются: местоположение, состояние и уровень отделки, общая площадь дома и земельного участка, материал стен и наличие инженерных коммуникаций, и прочие, менее значимые факторы.



## 2.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Оцениваемый Объект представляет собой индивидуальный жилой дом, расположенный на земельном участке.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то есть такое использование, при котором стоимость рассматриваемого объекта будет максимальной.

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

**Правомочность (юридическая допустимость):** рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение физически и технологически реальных в данной локации и для данного объекта недвижимости способов использования.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу объекта недвижимости.

**Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки):** рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или при котором максимальную текущую стоимость.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчётам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово приемлемые и оправданные.

**Правомочность (юридическая допустимость).** В общем случае с точки зрения правомочности жилой дом с земельным участком можно использовать и по своему прямому назначению – как жилье, и под коммерческие цели, после процедуры перевода помещения в нежилой фонд, а земельный участок – изменение разрешенного использования под коммерческие цели.

Проанализируем далее соответствие Объекта оценки его существующему использованию:

- текущее использование Объекта оценки (земельный участок с улучшением – жилым домом) соответствует разрешенному использованию земельного участка (для индивидуального жилищного строительства);
- текущее использование Объекта оценки соответствует проектному назначению оцениваемого улучшения (жилое);
- местоположение Объекта оценки (расположение в населенном пункте с однородным социальным окружением, с средней транспортной доступностью, в отдалении от крупных транспортных и пешеходных потоков) также способствует реализации существующего варианта использования Объекта оценки. Кроме того, принимая во внимание тенденции на рынке загородной недвижимости, можно сделать вывод о том, что подобные объекты являются востребованными.

Существующее использование Объекта оценки является законодательно разрешенным и соответствующим физическим и экономическим характеристикам Объекта оценки.

Таким образом, явного несоответствия Объекта оценки и его существующего назначения нет. В распоряжении Оценщика также отсутствуют данные о предполагаемом изменении целевого назначения Объекта оценки. Ввиду вышеизложенного, наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки в настоящем является существующее использование.

**Вывод:** наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его использование по своему прямому назначению – то есть как объекта жилой недвижимости, - жилой дом на земельном участке.

## 2.4. Последовательность определения стоимости

Последовательность определения стоимости включает в себя следующие этапы:

1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

## 2.5. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов оценки

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: Затратный, Доходный и Сравнительный.

**Затратный подход** – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки. Затратный подход основан на принципе замещения.

Затратный подход при расчете рыночной стоимости жилого дома не используется, так как его применение Оценщик счел нецелесообразным по следующим причинам:

1) затратный подход применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости;

2) затратный подход не учитывает рыночную конъюнктуру региона, т.к. понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и наоборот – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам;

3) известны не все объемно-планировочные характеристики здания, а также его конструктивные элементы;

Затратный подход не применялся для расчета стоимости жилого дома, так как затратный подход не отражает текущие цены на рынке.

На основании вышеизложенного, в настоящем Отчёте Оценщик счел возможным отказаться от использования Затратного подхода.

**Доходный подход** - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщик учитывал способность объекта оценки приносить доход. Поскольку в локации объекта оценки получение дохода, выше чем при использовании альтернативных рыночных инструментов от использования домовладения не соответствует целям приобретения объекта участниками рынка, то значимость Доходного подхода в данном случае невысокая. Степень неопределенности будущих доходов напротив, достаточно высока, - объём предложения по аренде жилых домов и коттеджей в локации объекта оценки не создаёт дефицита. Несмотря на всё это, в настоящее время рынок аренды жилья достаточно развит, но используется собственниками загородной недвижимости в лучшем случае, как консервативный инструмент для сохранения денежных средств, но не получения дохода на рыночном инвестиционном уровне.

На основании вышеизложенного, Оценщик счёл возможным отказаться от использования в настоящей работе Доходного подхода.

**Сравнительный подход** - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщик учитывал объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- высокую активность рынка с большим количеством сделок и предложений;
- широкую доступность информации о ценах предложений в открытых источниках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- постоянную актуальность рыночной ценовой информации – многие профильные ресурсы публикуют даты начала экспозиции объектов, а также даты снятия с продажи;
- высокую степень сопоставимости аналогов с объектом оценки по основным ценообразующим факторам.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке домовладения из трёх существующих подходов можно считать Сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты. При вышеперечисленном объёме рыночной информации, и виде объекта недвижимости (домовладение, жилой дом с земельным участком) оптимальным для применения в рамках Сравнительного подхода будет являться метод прямого сравнения с объектом-аналогом, *«метод сравнения продаж»*.

Копии Интернет-страниц объявлений о продаже объектов-аналогов, используемых при расчете рыночной стоимости в рамках Сравнительного подхода, а также данные о местоположении объекта оценки


Предложения по продаже домовладений

Объект-аналог № 1 <https://spb.cian.ru/sale/suburban/300251780/>

<https://spb.cian.ru/sale/suburban/300251780/>

2-этажный дом, 270 м<sup>2</sup>

Ленинградская область, Пушкинский район, Пушкино-Слово, Пустошь дачный 10-44/9  
 Глициевый переулок 33 м.кв. Пушкино-Благодарное 33 м.кв. Дачная 33 м.кв.



17 999 000 Р

Создать заповедную запись  
 Управление записью

Пополнить: 2 140 000 Р

Уточнить

Цена за м<sup>2</sup>: 64 800 Р/м<sup>2</sup>  
 Средняя цена: 64 800 Р/м<sup>2</sup>  
 История: 30.05.2024

+7 969 203-62-55

Специальное предложение: НДС не облагается  
 Нужна только для расчета (субсидия не входит)  
 Возможность сделать вывод: посмотреть сайт

Позвоните

Масштаб Центр недвижимости

Виктория Бульвар

В.В. Валерия Сергеевна  
 Дача в Пушкино на участке 10 сот. 10.05.2024  
 +7 922 094-49-21

Аренда - участок у дома  
 Потенциальный покупатель: Валерия Сергеевна  
 Телефон: 7 922 094-49-21

ЦИАН. ИПОТЕКА

Оформление в 7 банков  
 22 минут на проверку заявки  
 Ставки от 5%

<https://spb.cian.ru/sale/suburban/300251780/>

Дачный дом: Описание, Фотогалерея, Видео, Похожие объявления

3 этаж дом, 270 м<sup>2</sup>

**О доме**

Площадь	270 м <sup>2</sup>	Площадь	34 сот.
Адресная зона	Заповедный блок	Категория земель	Земельный участок
Состояние дома	Нужно достроить	Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство
Количество комнат	2		
Количество санузлов	4		
Год постройки	2024		

**Об участке**

Площадь: 34 сот.

Категория земель: Земельный участок

Статус участка: Индивидуальное жилищное строительство

**Коммуникация и удобства**

Сети	в доме
Интернет	Сетевое
Водоснабжение	Центральное
Дорожные сети	всё
Од.	Муниципальный по транзит

17 999 000 Р

Создать заповедную запись  
 Управление записью

Пополнить: 2 140 000 Р

Уточнить

Цена за м<sup>2</sup>: 64 800 Р/м<sup>2</sup>  
 Средняя цена: 64 800 Р/м<sup>2</sup>  
 История: 30.05.2024

+7 969 203-62-55

Специальное предложение: НДС не облагается  
 Нужна только для расчета (субсидия не входит)  
 Возможность сделать вывод: посмотреть сайт

Позвоните

Масштаб Центр недвижимости

Виктория Бульвар

В.В. Валерия Сергеевна  
 Дача в Пушкино на участке 10 сот. 10.05.2024  
 +7 922 094-49-21

ЦИАН. ИПОТЕКА

Оформление в 7 банков  
 22 минут на проверку заявки  
 Ставки от 5%

Объект-аналог № 2 [https://www.avito.ru/sankt-peterburg\\_peterhof/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_118\\_m\\_na\\_uchastke\\_63\\_sot.\\_2989284755](https://www.avito.ru/sankt-peterburg_peterhof/doma_dachi_kottedzhi/dom_118_m_na_uchastke_63_sot._2989284755)

[https://www.avito.ru/sankt-peterburg\\_peterhof/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_118\\_m\\_na\\_uchastke\\_63\\_sot.\\_2989284755](https://www.avito.ru/sankt-peterburg_peterhof/doma_dachi_kottedzhi/dom_118_m_na_uchastke_63_sot._2989284755)

Площадь: Неизвестность • Дом: для ипотеки • Купить: Дом

## Дом 118 м<sup>2</sup> на участке 6,3 сот.

Документы в архиве • Сравнить • Добавить в избранное



12 000 000 Р ▾

107 496 ₽ за м<sup>2</sup>  
 или аренда от 118 547 ₽ в год  
 В ипотеку от 118 547 ₽ в год  
 Показать оценки

8 962 704-07-44

Написать сообщение

Отправит на электронную почту

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вы продавец?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Имя:

Имя: Илья  
 На фото: Илья С.И.И.  
 Звоните 10 минут в день

Забрать или посмотреть

Подписать с продавцом

### О доме

Количество комнат: 4  
 Площадь дома: 118 м<sup>2</sup>  
 Площадь участка: 6,3 сот.  
 Этажей в доме: 2  
 Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)  
 Год постройки: 2018  
 Материал стен: панелеблок

Плоскостные этажи: есть  
 Стены: газоблок  
 Канализация: автономная  
 Отопление: центральное  
 Планировка: космическая  
 Инфраструктура: наличие  
 Способ оплаты: возможна ипотека

[https://www.avito.ru/sanct-peterburg\\_peterhof/doma\\_dachi\\_kvartiry/dom\\_118\\_m\\_na\\_uchastke\\_63\\_sot\\_2089264755](https://www.avito.ru/sanct-peterburg_peterhof/doma_dachi_kvartiry/dom_118_m_na_uchastke_63_sot_2089264755)

## Расположение

Ленинградская обл., Павловский район, Павловский сельсовет, поселение д. Владимирово, Партийская ул., 41

[Скрыть карту](#)


## 12 000 000 Р

10 605 8 кв. м  
 100% готовность к эксплуатации  
 В ипотеку от 18 500 000 руб.  
 Показать фотогалерею



8 962 704-07-44

Написать сообщение  
 Ответит за несколько часов

Рассчитать ипотеку

## Спросите у продавца

Добрый день!

Буду рад(а)?

Пару вопросов?

Какая цена по вашему мнению?

Имя:

Рейтинг:

На Avito с июля 2019

Закреплено 16 объявлений

3 объявления в истории просмотров

Подписаться на продавца

## Готовитесь к продаже?

Докажите свой Avito – найдите покупателя по вашему запросу на Avito (1000 руб)

Дайте рекламу

-7 500 000 руб/мес

Позвоните мне

Позвоните мне прямо сейчас  
 Скрыть номер можно в настройках профиля. Номер будет доступен только для Avito



## Описание

продается 2х этажный дом на земельном участке ИЖС в деревне Владимирово. Дом фундамент плиты 40 см, материал стен по экваториальному Дюрохол. Сдвиги в постройке - 15 см, 3 фазы, разводка электрики, теплые полы, декоративная штукатурка, окна 1 этаж карманный, на втором ламинат. водоснабжение работает от насосной станции, канализация септик, газ заведен на участок, планируется подключение 20 год (газод), дом расположен в центре деревни, подъезд тротуарный дорога, асф. чистая, хорошее окружение, тихие соседи, участок без соседнего проезда (последний), что делает его привлекательным. Участок сухой, посадены плодовые, сосны можно слушать (вечерний шепот), родник, грибы, магазин, места для купания, детская площадка, веранды, утки.

№ 288266755 - номер объявления (5564 просмотра) - (Екатерина)

Позвоните мне







Предложения по продаже земельных участков

Объект-аналог № 1 <https://spb.cian.ru/sale/suburban/298517390/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main title is "Участок, 10 сот." (Plot, 10 sots). The price is listed as 5 500 000 ₽. The location is specified as "Ленинградская область, Пушкинский район, д. Пустынь". The listing includes a large photo of a snowy road and several smaller thumbnail images. On the right side, there is a contact information box with two phone numbers: +7 969 2113-91-43 and +7 981 798-77-35. Below the main listing, there are several smaller advertisements for other real estate services and properties.

Поземки и недвижимость - Земельные участки - Купить - Поселение (ИЖС)

## Участок 10 сот. (ИЖС)

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



**6 200 000 Р**

620 000 ₽ за сотку  
или 1000 руб./кв.м. за сотку  
Включено от 01.10.2025 г. в год.  
[Посмотреть сделки](#)



8 923 899-70-88

Платить за оформление  
Опишет за несколько часов

Рассчитать ипотеку

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Как продать?

Тип участка?

Каждому поговорить?

Анализ рынка

Рейтинг  
на Avito с июля 2020  
Зависимо 52 объявления  
Эксперты - 6,58 млн руб.



6 объявлений опубликовано

Поднять таргетированно

### Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние от КАД: 2 км

### Расположение

Ленинградская обл., Ленобласть, Аннинское городское поселение, городской пос. Новоселки, Мясной пер.  
Крестьянская дорога, 2 км

[Скрыть карту](#)

https://www.avito.ru/nizhny-perevalny/zemelnyye-uchastki/uchastok\_10\_uch\_uch\_5755201074



**6 200 000 Р**

450 000 Р за дату  
или приватизации с кадастровой  
стоимостью от 10 000 000 Р/кв.м.  
Новосибирск, Ленинск-Кулибинский



8 923 899-70-85

Написать сообщение

Позвонить по телефону

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы?

Тут ответ!

Каждый месяц возвращает!

Агентство недвижимости

Получено

Найдено 10 июля 2012

Всего 100 объявлений

Звонки: 100 в месяц

В объявлении галерея

Подключите рекламу

**Описание**

Продается ровный, сухой участок в п. Новосильский. Удобное расположение, развитая инфраструктура поселка и хорошая доступность: школы, кафе, магазины, поликлиника на расстоянии 10 минут ходьбы!  
Участок крайний к лесополосе.  
Разновид. КДД - 3 минуты, до центра п.п. ветеранов - 5 мин на авто.  
В комплексе проходит центральный водопровод и газ. Электролиния по соседству. 15 кв.м.

**Ипотека со скидкой на Авито**

Сумма займа: 6 000 000 Р X | Первый взнос: 1 860 000 Р X | Срок ипотеки: 30 лет X

Одни заявки в несколько банков

Банк	Процент	Сумма
Сбер	От 6.5%	От 18 620 Р
Альфа-банк	От 6%	От 18 620 Р
Росбанк	От 6%	От 18 620 Р
Банк ДОМ.РФ	От 6%	От 18 620 Р

Получить заявку

№ 5755201074, площадь 10,43 кв. метров, 10 объявлений | Показать еще



Объект-аналог № 3 [https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_sot.\\_izhs\\_3503432313](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_3503432313)

[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_sot.\\_izhs\\_3503432313](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_3503432313)

Планки • Недвижимость • Земельные участки • Куплю • Продам (ИЖС)

## Участок 10 сот. (ИЖС)

[Добавить описание](#) [Сравнить](#) [Добавить фото](#)



**6 700 000 Р**

670 000 Р за сотку  
или [предложить свою цену](#)  
В ипотеку от 0% до 92% Р/мес.  
[Посмотреть ставки](#)



В 958 600-11-09

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

[Как продать?](#) [Топ-участки?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Ссылка  
Ремонт  
На фото с декабря 2018  
Земельно-строительная  
[Вклады - ИЖС](#)



[Забронировать просмотр](#)

[Подписаться на продавца](#)

### Об участке

Площадь: 10 сот.

### Расположение

Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Гербуковское  
сельское поселение д. Новосолье, Истринская ул., 52

[Скрыть карту](#)

[https://www.avito.ru/saratov/realty/zhiloe\\_dome/uchastki/uchastok\\_10\\_sot\\_10th\\_3303432311](https://www.avito.ru/saratov/realty/zhiloe_dome/uchastki/uchastok_10_sot_10th_3303432311)
**6 700 000 Р**

6 700 000 Р за объект  
 или 6700000/1000 кв. м = 6700 Р за кв. м  
 В среднем за 1 кв. м 17 927 Р за кв. м  
 Подробнее об объекте



8 968 600-11-99

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Быстро ответит?

Быстро ответит?

Кому можно позвонить?

Состояние

Решено

На Avito с декабря 2019

Заклучено 21 сделка

Заработок: 14 400 Р

Забрать ипотеку онлайн

Подписать документы

**Описание**

В городе жить, но то, что в деревне.

Жить в деревне, но то, что в городе.

Самая лучшая версия — не просто.

А если жить в деревне, но очень близко от города? На воздухе, но в городе и не в глуши.

Хотите? Тогда это ваш участок!

Местоположение удобно рассмотреть с помощью публичной кадастровой карты, кадастровый номер есть на фото №1

**Ипотека со скидкой на Avito**

Сумма займа: 5 000 000 Р X  
 Первый взнос: 2 010 000 Р X  
 Срок ипотеки: 30 лет X

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Первый взнос
ВТБ	От 6% От 17 927 Р	От 17 927 Р
Альфа-Банк	От 6% От 17 927 Р	От 17 927 Р
Россельхозбанк	От 6% От 17 927 Р	От 17 927 Р
Сбербанк России	От 6% От 17 927 Р	От 17 927 Р

Перейти к карте

Перейти к ипотеке, рассчитав сумму и условия ипотеки онлайн

ИП 500402010 | ОГРН 50401008 | ИНН 500402010 | Саратовская область

Получить заявку

Объект-аналог № 4 [https://www.avito.ru/annino/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_74\\_sot.\\_izhs\\_3824502148](https://www.avito.ru/annino/zemelnye_uchastki/uchastok_74_sot._izhs_3824502148)[https://www.avito.ru/annino/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_74\\_sot.\\_izhs\\_3824502148](https://www.avito.ru/annino/zemelnye_uchastki/uchastok_74_sot._izhs_3824502148)

Продажа и Недвижимость &gt; Земельные участки &gt; Купить &gt; Подсобный (ИЖС)

**Участок 7,4 сот. (ИЖС)**[Добавить подборку](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)**Об участке**

Площадь: 7,4 сот.

Расстояние от МКАД: 4 км

**Расположение**Ленинградская обл., Псковская р-н, Аннинское городское поселение, д. Ромово  
Красносельское шоссе, 4 км[Скрыть карту\\*](#)**4 500 000 Р**600 000 Р за сотку  
[Или предложить свою цену](#)Внесены от 0% от 21864 Р. ИЖС.  
[Посмотреть фото](#)[Похожие объявления](#)Секретарь для бизнеса до 50 млн Р.  
Подработка

8 950 788-93-75

[Написать сообщение](#)  
Отправит за несколько часов[Рассчитать ипотеку](#)**Спросите у продавца**[Ваш продавец?](#)[Торг уместен?](#)[Как давно вы смотрите?](#)**Ольга**

Агент по

На сайте с апреля 2018

Земельные 15 объявлений

[12 объявлений пользователя](#)[Поговорить на продажу](#)

[https://www.avito.ru/saratov/detali/nye\\_schastie/uchastok\\_34\\_sok\\_sht\\_3624692148](https://www.avito.ru/saratov/detali/nye_schastie/uchastok_34_sok_sht_3624692148)
**4 500 000 Р**

608 000 Р за 1 кв. м  
 100% ипотека от авито  
 В ипотеку от 21 884 Р в мес.  
 Платить только за жилье  
 От 100% МЗП  
 Сервис для бизнеса от 50000 Р  
 Подробнее

8 908 788-93-75

Написать сообщение

Делать за последние 30 дней

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вы продавец? Или покупатель?

Круглосуточно

Ольга  
 Риэлтор  
 На Дону с апреля 2018  
 Сервис от 15 объектов

Общаться в мессенджере

Посмотреть профиль

**Описание**

В продаже участок под индивидуальное жилищное строительство в деревне Ромос, Ленинского района. Граничит с поселком Аячичи. Дачное место, которое сочетает в себе все преимущества дачи с комфортом современной загородной жизни! Участок граничит с федеральной автомагистралью, что крайне важно: стремительное движение в любую сторону. Выезд до района ПД не более 4 км! До остановки общественного транспорта 3 мин. пешком. До супермаркета Метро-5 мин. пешком! Парка, школы, сада, объектов инфраструктуры доступны!

Рельефности ровней, сухой, что идеально подходит для любого проекта загородного дома!

Все коммуникации (ТЭЦ) Газ и центральная вода в наличии, становится выгодно. Удобное обслуживание, отсутствие пробок, позволяет Банк в кратчайшие сроки добраться до любой точки города! Постройте свой собственный дом в ПД! СМ! Ипотека!

**Ипотека со скидкой на Авито**

Сумма займа	Первый взнос	Срок ипотеки
4 500 000 Р	1 330 000 Р	30 лет

**Одна заявка в несколько банков**

Банк	От 6%	От 6%	От 6%	От 6%
Сбер	От 21 884 Р	От 21 884 Р	От 21 884 Р	От 21 884 Р

Пойти в банк

Получить ипотеку, не выходя из дома

№ 3624692148 (8 марта 2018) 340 просмотров 144 избрано

Почему Авито

## Копии страниц с информацией, характеризующей местоположение объекта оценки

https://pkk.rosreestr.ru/#search/53.82099146776838\_29.953871455046328/18/25w32px5ca?text=47%2A14%2A0406010%2A27&type=1&opened=47%2A14%2A06010%2A27

Участок — 47:14:0406010:27

**Земельный участок 47:14:0406010:27**  
 Ленинградская область, Ломоносовский район, МО "Горбуновское сельское поселение", д. Новоселье, квартал 10, участок 8  
 Для индивидуального жилищного строительства  
 План М — План М —

Информация	Изображение
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	47:14:0406010:27
Кадастровый квартал	47:14:0406010
Адрес	Ленинградская область, Ломоносовский район, МО "Горбуновское сельское поселение", д. Новоселье, квартал 10, участок 8
Площадь земельного участка	1 500 кв. м
Статус	Раннее уведомление
Кадастровый вид использования	Земля населенных пунктов
Целевое назначение использования	Для индивидуального жилищного строительства
Форм собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	2 820 290 руб.
Дата окончания	01.01.2022
Дата прекращения	-
Дата введения в эксплуатацию	28.09.2023
Дата прекращения	18.09.2023

Данные кадастровой карты о земельном участке, входящем в состав объекта оценки, <https://pkk.rosreestr.ru>

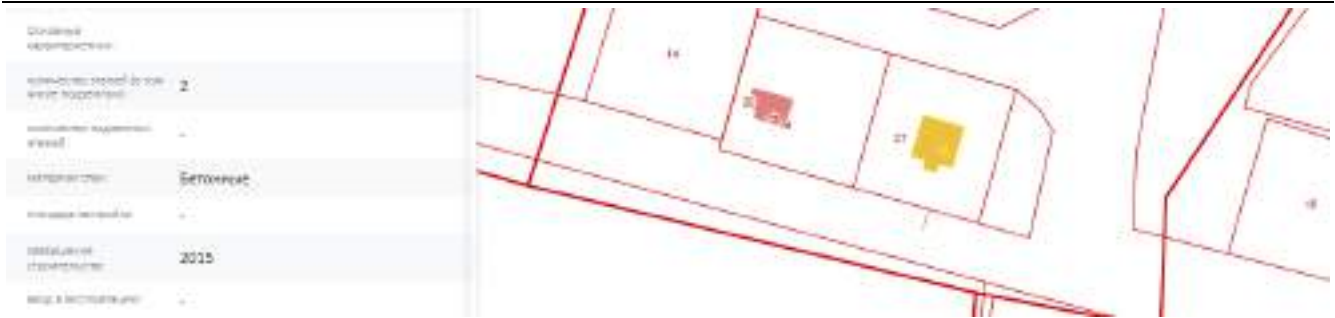
https://pkk.rosreestr.ru/#search/50.0286990652106\_20.293322755374372/18/@w32px5ca?text=47%2A14%2A06010%2A84&type=1&opened=47%2A14%2A06010%2A84

ОКС — 47:14:0406010:84

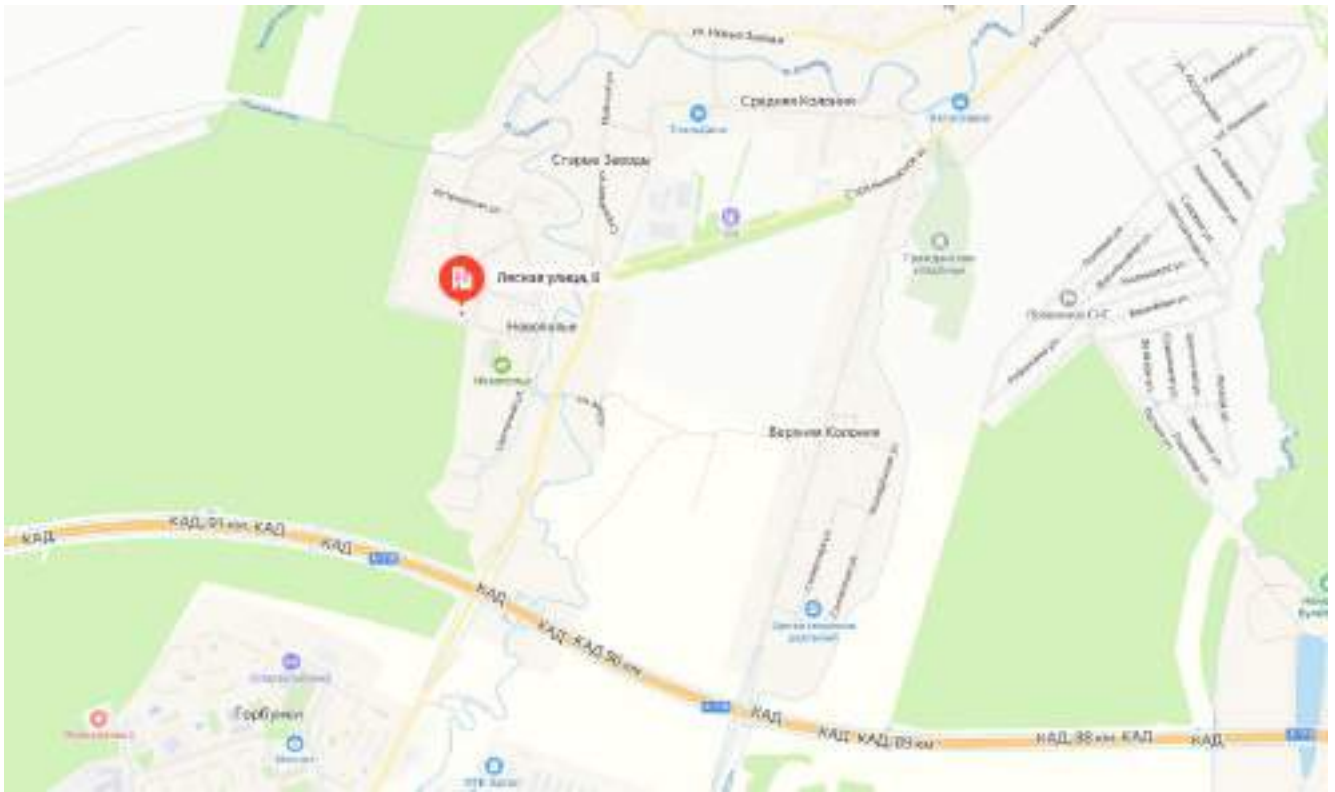
**Здание 47:14:0406010:84**  
 Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Горбуновское сельское поселение, д. Новоселье, ул. Бесна, д. 8  
 Иной дом  
 План ОКС — План ОКС —

Информация	Изображение
Тип	Объект недвижимости
Вид	Здание
Кадастровый номер	47:14:0406010:84
Кадастровый квартал	47:14:0406010
Адрес	Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Горбуновское сельское поселение, д. Новоселье, ул. Бесна, д. 8
Назначение	Иной дом
Назначение	Иной дом
Площадь объекта	253,0 кв. м
Статус	Упущенный
Идентификационный код объекта	-
Документы	-
Форм собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	7 073 812,65 руб.
Дата введения в эксплуатацию	01.01.2023
Дата прекращения	-
Дата введения в эксплуатацию	15.01.2024
Дата прекращения	01.01.2024





Данные кадастровой карты о жилом доме, входящем в состав объекта оценки, <https://pkk.rosreestr.ru>



Наличие коммерческой и социальной инфраструктуры в ближайшем окружении, <https://yandex.ru/maps/>

## Справочные данные о величинах корректировок

Далее приведены диапазоны значений применяемых при расчёте корректировок по наиболее существенным факторам, в случае их различия. Источником информации является Справочник оценщика недвижимости – 2022, жилая недвижимость, жилые дома, корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости, под ред. Лейфера Л.А., Справочник оценщика недвижимости – 2022 г., земельные участки, часть 1, часть 2, территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, под ред. Лейфера Л. А., данные Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, <https://statrielt.ru>.

## Факторы ценообразования земельных участков

Таблица 30

Площадь, сот.		Земельные участки. Данные, усредненные по России <sup>3</sup>										
		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
	50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
	100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
	200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
	300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
	400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3390-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

## на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.)

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смешанные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (назластройство, без учета элементов благоустройства)	Нижний граница	Верхний граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,18	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
7	Обеспеченные центральной газоснабжением природным газом	1,09	1,20	1,17
8	Обеспеченные центральной теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Примечания:

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3390-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3381-na-snos-  
 Ассоциация  
 развития рынка недвижимости  
**Статриелт**  
 некоммерческая организация

Платить объявлениям | Мои объявления | **База недвижимости** | Статистика рынка | Для бизнеса | Справочники град | Эксплуатация в дескт | Личный кабинет

## на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (субъектами 16.01.2024 г.)

Исследование рынка земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и сооружениями, подлежащими сносу, и средние несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или кирпичный камень), степени застроенности и возможности повторно использования материалов). Без учета расположения зарегистрированных лиц	0,78	0,86	0,82

[https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3381-na-snos-  
 zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2024-goda](https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3381-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2024-goda)

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 13. Окончание.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,71	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,62	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,52	0,71
Прочие населенные пункты	0,50	0,40	0,61

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 80. Отношение цен земельных участков по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Расширенный интервал

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под жилую застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,81	0,94
Зоны автомагистралей	0,72	0,64	0,80
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,66	0,82
Многоквартирная жилая застройка	0,78	0,71	0,85
Окраины города, промзоны	0,65	0,56	0,73



Справочник «Оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

### Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 130. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,24	1,21	1,26

Справочник «Оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 135. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,75	0,64	0,85

## Факторы ценообразования домовладения

→ ↻ <https://statriel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchic> 90%

развития рынка недвижимости

# СтатРиелт

некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | **Базы недвижимости** | Статистика рынка | Договоры | Обслуживание ГСМ | Эксплуатация и ремонт | Личный кабинет

## на Материал стен, конструкцию индивидуального дома - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 16.01.2024 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на тип, конструкцию, материал стен дома - отношения удельной рыночной стоимости аналогичных домов, отличающихся конструкцией.

К расчету приняты рыночные цены предложенный пар аналогичных по параметрам индивидуальных зданий (местоположение, транспортная доступность, этажность, техническое состояние, окружение дома и участка, общая площадь здания, общая площадь участка, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), но различающихся по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно кладовые (частично - из легких блоков), с облицовкой или оштукатуренные			1,00
2	Монолитные сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные кирпичные или блочные и с наружной отделкой облицовочными материалами	1,02	1,07	1,04
3	Облегченные здания	Фундамент - каменный. Стены наружные - утепленные преимущественно из облицовочных каменных материалов (камень, газоблок или газобетонные блоки, керамзит-ракушечник, легкие газоблоки и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,80	0,83	0,82
4	Деревятые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) утепленные облицовочными материалами	0,72	0,83	0,78
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или железобетонные панели	0,60	0,78	0,70

<https://statriel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/312-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-16-01-2024-g/3351-na-material-sten-konstruktsiyu-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

→ ↻ <https://statriel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchic> 90%

## на Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 16.01.2024 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального дома на класс качества отделки и инженерных коммуникаций - отношения удельной рыночной цены дома различного класса качества

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
На наружные (каменные) (Стены) фасады Дома					
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блок, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены, покрытые высококачественным кирпичом, или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской, или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовой), покрашенные фасадной краской, или покрытые сайдингом, блокхаусом	1,00	1,02	1,01
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), окрашены качественной краской	1,00	1,15	1,11

<https://statriel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/312-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-16-01-2024-g/3358-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>



Таблица 33

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них	1,14	1,07	1,21

Таблица 36

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них	0,84	0,78	0,91

## Матрицы коэффициентов

Таблица 52

		1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи				
Площадь, кв.м		аналог				
		<100	100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	<100	1,00	1,14	1,23	1,34	1,41
	100-200	0,88	1,00	1,08	1,18	1,24
	200-400	0,81	0,92	1,00	1,08	1,14
	400-800	0,75	0,85	0,92	1,00	1,06
	≥800	0,71	0,81	0,87	0,95	1,00

Справочник: оценка недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Жилые дома.  
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.  
Полная версия

## Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 69

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Требуется капитальный ремонт	Без отделки	Требуется косметического	Под чистовую отделку	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Требуется капитального ремонта	0	-1480	-8323	-9480	-11505	-16451	-22313
	Без отделки	1480	0	-4843	-8000	-10025	-14971	-20833
	Требуется косметического ремонта	6323	4843	0	-3157	-5182	-10128	-15990
	Под чистовую отделку	9480	8000	3157	0	-2025	-6971	-12833
	Современный	11505	10025	5182	2025	0	-4946	-10808
	Комфортный	16451	14971	10128	6971	4946	0	-5862
	Элитный	22313	20833	15990	12833	10808	5862	0

## Виды ремонта (уровни отделки)

Таблица 64

Вид ремонта	Характеристика
Капитальный	В капитальный ремонт дома входит широкий 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 его стоимость в домах, относящихся к вторичному жилью, выше, чем при выполнении ремонта в новом доме (новостройке), который передается собственнику в состоянии «без отделки» <sup>20</sup> .
Под чистовую отделку	Конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпательются стены, потолок, производится чистовая стяжка (применяют специальные шпательные составы, гипсокартон, 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

<sup>20</sup> «Без отделки» - состояние дома - новостройки, который фактически не имеет отделки, а представлен исключительно конструктивными элементами – стенами, перекрытиями, возможно перегородками, окнами и дверными проемами.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилая недвижимость. Жилые дома.  
Корректирующая коэффициенты и характеристика рынка недвижимости.  
Полная версия.

Вид ремонта	Характеристика
	замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечи 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 нижней ценовой категории. К такому типу ремонта можно отнести шпательку, оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или 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 ремонта является самым недорогим.
Современный (стандартный, эконорм)	Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка, устройство подвесных конструкций (ГКЛ) или же установка натяжного потолка; выравнивание поверхности стен, установленных перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпательные стены и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпательки 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 (евро)	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

Справочник оценки недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Жилые дома.  
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.  
Новая версия.

Вид ремонта	Характеристика
	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 (дизайнерский)	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.

← → 🌐 <https://statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij> 50%

## на Коммуникации индивидуального дома - корректировки на 01.01.204 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 16.01.2024 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Коммуникации - отношении удельных рыночных цен домов, различающихся по наличию коммуникаций.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки), отличающихся обеспеченностью инженерными коммуникациями.

Источники расчетов: СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, состояние (отсутствие / наличие)	Ноябрь граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электрообеспечение однофазное до 3 квт	Подведена к участку центральная линия и система однофазного электрообеспечения дома "с выделенной мощностью до 3 квт" (отсутствие / наличие)	0,97	0,98	<b>0,98</b>
2	Электрообеспечение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведена к участку центральная линия и система электрообеспечения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,94	0,97	<b>0,96</b>
3	Водопровод и канализация	Подведены к участку центральные линии и системы, установленные в домыладении, локальные системы водоснабжения, подготовки и стока воды (собственные скважины, насосные станции, фильтрация, очистные стояние системы) (отсутствие / наличие)	0,93	0,95	<b>0,94</b>
4	Центральное, отопление и горячее водоснабжение	Подведена к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, установленные в домыладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,89	0,94	<b>0,92</b>
5	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведена к участку центральная линия газопровода и системы, установленные в домыладении, обеспечивающие и дома постоянное отопление, нагрев воды и газа (отсутствие / наличие)	0,85	0,93	<b>0,90</b>
6	Уютное, приятное или летнее котельное отопление, газоснабжение с помощью приточных баллонов или газобаллонов	Системы, установленные в домыладении, обеспечивающие и дома котельное отопление, нагрев воды и газа (отсутствие / наличие)	0,93	0,95	<b>0,94</b>
7	Электронное: отопление, кондиционирование и приточное и кондиционирование	Системы, установленные в домыладении, обеспечивающие котельное отопление, приточное и горячее водоснабжение от электронного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,92	0,95	<b>0,94</b>
8	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проведена или беспроводная сеть, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домыладении широкополосную высокоскоростную или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,98	1,00	<b>0,99</b>

<https://statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/312-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-16-01-2024-g/3357-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-01-204-goda>



→ <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/> 90%

Ассоциация  
Экспертов рынка недвижимости  
**СтатРиелт**  
недвижимостная организация

Годовые отчеты | Наши отчеты | **База недвижимости** | Статистика рынка | Деловые | Формальные главы | Эксплуатация | Ремонт | Анализ рынка

## на Мебель, бытовую технику индивидуальных домов (наличие / отсутствие) - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 16.01.2024 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных домов на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели в хорошем состоянии не старше 5 лет. Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений индивидуальных домов, аналогичных по параметрам (местоположение и транспортная доступность, тип и этажность, состояние и окружение дома, общий площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

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

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

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,05	1,03
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,03	1,02

<https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/312-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-16-01-2024-g/3360-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-individualnykh-domov-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

← → <https://архивоценщика.рф/app/correctionsSearch/> 90%

АрхивОценщика Баланс: 0,03L id: arh\_buhID: 2337

Источники | Сегмент | Территория | Ценообразующие факторы | 5 Результат

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №18. По состоянию на 01.07.2022 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2022 года) под ред. Полова А.А. (код оборота: СКД 18/2-2022Н)

Сегмент: Индивидуальные жилые дома (в т.ч. коттеджи, таунхаусы), дачи

Территория: Ленинградская область

ИНЫЕ ФАКТОРЫ Активный и пассивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Аренда или продажа <span style="float: right;">Показать матрицу</span>					
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Имеется иные факторы повышающие стоимость объекта к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Иные факторы повышающие стоимость отсутствуют или имеются в меньшем количестве с наименьшей важностью		1.10	1.36	1.03	1.52

Корректировка на наличие дополнительных построек, <https://архивоценщика.рф/app/correctionsSearch>

Документы, предоставленные Заказчиком

Федеральное бюджетное учреждение «Центры оценки объектов» (ФБУ «ЦО») - Федеральное бюджетное учреждение  
 включенное в Единый государственный реестр недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.03.2024, поступившего на рассмотрение 29.03.2024, сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Листы 1 Лист 1

Листы	
лист объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 17	
29.03.2024; № КС/113-011/2024-88606901	
Кадастровый номер:	47-14/0406019-84
Номер кадастрового квартала:	47-14/0406019
Дата присвоения кадастрового номера:	14.12.2015
Решение государственной кадастровой учетной комиссии:	данные отсутствуют
Адрес:	Ленинградская область, Ленобластной муниципальный район, Гурбуновское сельское поселение, д.р. Новополяе, ул. Лесная, д. 8
Площадь:	253,4
Назначение:	земли
Целевое назначение:	для ИЖС
Количество объектов, в том числе поданных объектов:	2, в том числе поданных 0
Материал наружных стен:	бетонные
Подписка и оплачено по завершении строительства:	данные отсутствуют
Подвержено строительству:	2015
Кадастровая стоимость, руб.:	7973812,65
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в отношении которых реализован объект недвижимости:	47-14/0406019-27
Кадастровые номера помещений, здания-мост, 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 территории как самостоятельного земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют



Инициалы, фамилия

Лист 2

Листы	
лист объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 17	
29.03.2024; № КС/113-011/2024-88606901	
Кадастровый номер:	47-14/0406019-84
План разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов недвижимого имущества:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом номере:	Самойлович Елена Александровна, дата завершения кадастровых работ: 01.12.2015
Список земель об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "неиспользуемые"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 6 - Составная часть объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, земельно-мост, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, здания-мост на плане (плане этажа), ситуационном.
Получены выписки:	



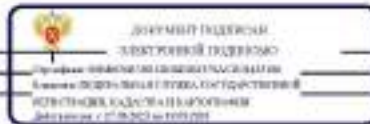
Инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

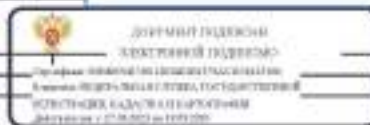
Сведения о зарегистрированных правах

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 11	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
29.05.2024г. № КУ ИИ4-001/2024-88609903			
Единственный номер:		47:14:0406010/84	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Объект долиная собственность, 1-3 47:14:0406010/84-47063/2021-5 24.05.2021 15:39:06
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации		29.09.2022 17:14:44
	номер государственной регистрации		47:14:0406010/84-47167/2022-8
	срок, на который установлены ограничение прав и обременения объекта недвижимости		по установкам
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости		не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации		Определение Кировского районного суда Санкт-Петербурга о взыскании ареста от 08.08.2022 по делу № 2-5314/2022, № 2-5314/2022, выдан 08.08.2022, Кировский районный суд Санкт-Петербурга вынес исполнительный лист в пользу государственного федерального учреждения «Центральный банк Санкт-Петербурга» от 08.08.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа		данные отсутствуют



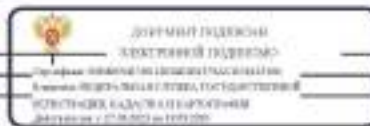
Инициалы, фамилия, имя отчество	Инициалы, фамилия
---------------------------------	-------------------

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 11	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
29.05.2024г. № КУ ИИ4-001/2024-88609903			
Единственный номер:		47:14:0406010/84	
	сведения об управлении объектом в соответствии с договором управления объектом, если такой договор заключен для управления объектом		данные отсутствуют
	сведения о документе, который осуществляет хранение исполнительной документарной записи или записи в электронной форме		
	выявлены ли признаки взысканий для взысканий в регистрационную запись об ипотеке		
4.2	вид		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации		24.05.2021 15:39:06
	номер государственной регистрации		47:14:0406010/84-47063/2021-6
	срок, на который установлены ограничение прав и обременения объекта недвижимости		Срок действия с 24.05.2021 13.05.2041
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		
	основание государственной регистрации		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа		
	сведения об управлении объектом в соответствии с договором управления объектом, если такой договор заключен для управления объектом		данные отсутствуют
	сведения о документе, который осуществляет хранение исполнительной документарной записи или записи в электронной форме		
	выявлены ли признаки взысканий для взысканий в регистрационную запись об ипотеке		
1	Правообладатель (правообладатели)	1.2	



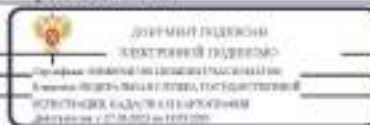
Инициалы, фамилия, имя отчество	Инициалы, фамилия
---------------------------------	-------------------

Заголовок			
ИПЧ области недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 11	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
29.05.2024г. № КУ ИИ-401/2024-86660903			
Индексный номер:		47-14-0406010-84	
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют	
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Объект собственности собственности 2/8 47-14-0406010-84-47063/2021-4 24.05.2021 15:39:06	
3 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона отчуждения третьему лицу, органы:	3.2	данные отсутствуют	
4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1 вид:	Запрещение регистрации		
дата государственной регистрации:	20.07.2023 14:10:15		
номер государственной регистрации:	47-14-0406010-84-47167/2023-15		
сроки, на которых установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	не установлены		
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	не определено		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Постановление и запреты на совершение действий по регистрации (рд), № 322055281/2817, выдан 17.07.2023, Пушкотное РосПл, СНИИ - Инициатор Артур Вагифович, Номер ИИИ строковый 70725-23/78017-ИИИ, дата возбуждения ИИИ 2023-05-03		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона отчуждения третьему лицу, органы:	данные отсутствуют		



подпись инициатора деятельности	инициала, фамилия
---------------------------------	-------------------


Заголовок			
ИПЧ области недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 11	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
29.05.2024г. № КУ ИИ-401/2024-86660903			
Индексный номер:		47-14-0406010-84	
сведения об управлении залогом по договору удержание залогом, если такой договор заключен для удержания ипотекой:	данные отсутствуют		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или залоговой закладной:	данные отсутствуют		
исключено наличие исключений или допущений в регистрирующую запись об ипотеке:	данные отсутствуют		
4.2 вид:	Запрещение регистрации		
дата государственной регистрации:	10.07.2023 15:08:26		
номер государственной регистрации:	47-14-0406010-84-47057/2023-14		
сроки, на которых установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	не установлены		
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	не определено		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Постановление и запреты на совершение действий по регистрации (рд), № 322055281/2817, выдан 08.07.2023, Пушкотное РосПл, СНИИ - Инициатор Артур Вагифович, Номер ИИИ строковый 70725-23/78017-ИИИ, дата возбуждения ИИИ 2023-05-03		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона отчуждения третьему лицу, органы:	данные отсутствуют		
сведения об управлении залогом по договору удержание залогом, если такой договор заключен для удержания ипотекой:	данные отсутствуют		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или залоговой закладной:	данные отсутствуют		
исключено наличие исключений или допущений в регистрирующую запись об ипотеке:	данные отсутствуют		
4.3 вид:	Запрещение регистрации		
дата государственной регистрации:	05.07.2023 11:30:00		



подпись инициатора деятельности	инициала, фамилия
---------------------------------	-------------------


Лист 7

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 11	Всего листов: 4	Всего листов выписки: 17
29.05.2024: № КУ ИИ-401/2024-86660903			
Инвентарный номер:		47.14.0406010.84	
	номер государственной регистрации	47.14.0406010.84-47.167.2023-13	
	срок, на который установлены ограничения права и обременения объекта недвижимости	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения права и обременения объекта недвижимости	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о зачете на счете по результатам доброй воле регистрации (pdf), № 329872225/7817, датая 04.07.2023, Принятым РосЦИ, по базе кадастровых данных государственного кадастра недвижимости лица: СТИИ Покляевым Даниилом Андреевичем.	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об урегулированном залоге и о договоре урегулирования залога, если такой договор заключен для урегулирования ипотеки:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной записки или электронная запиской:		
	всестороннее согласие владельцев или дольщиков в регистрирующую запись об ипотеке:		
4.4	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	15.02.2023 18:18:14	
	номер государственной регистрации	47.14.0406010.84-47054.2023-11	
	срок, на который установлены ограничения право и обременения объекта недвижимости	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения права и обременения объекта недвижимости	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя № 291-581907/7817, датая 14.02.2023, Пущинскими районное отделение судебных приставов	

ИННОВАЦИОННАЯ ДОЛЖНОСТЬ	 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ Федеральное агентство по интеллектуальной собственности Адрес: 125080, Москва, ул. Мясницкая, государственной службы связи, кадастровый номер 50/08/008/2018/001/001/001</p>	ИННОВАЦИЯ, ФИМИЛИИ
-------------------------	---	--------------------

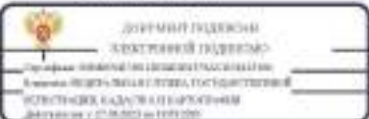
Лист 8

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 11	Всего листов: 4	Всего листов выписки: 17
29.05.2024: № КУ ИИ-401/2024-86660903			
Инвентарный номер:		47.14.0406010.84	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об урегулированном залоге и о договоре урегулирования залога, если такой договор заключен для урегулирования ипотеки:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной записки или электронная запиской:		
	всестороннее согласие владельцев или дольщиков в регистрирующую запись об ипотеке:		
4.5	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	29.09.2022 17:14:44	
	номер государственной регистрации	47.14.0406010.84-47.167.2022-8	
	срок, на который установлены ограничения право и обременения объекта недвижимости	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения права и обременения объекта недвижимости	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Судебное решение Кировского районного суда Санкт-Петербурга о взыскании ареста от 08.08.2022 по делу № 5-5314/2022, № 2-5314/2022, датая 08.08.2022, Кировский районный суд Санкт-Петербурга по делу исполнительного производства государственного кадастрового недвижимого лица: Сестя Карпов О.П.	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения право без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об урегулированном залоге и о договоре урегулирования залога, если такой договор заключен для урегулирования ипотеки:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной записки или электронная запиской:		

ИННОВАЦИОННАЯ ДОЛЖНОСТЬ	 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ Федеральное агентство по интеллектуальной собственности Адрес: 125080, Москва, ул. Мясницкая, государственной службы связи, кадастровый номер 50/08/008/2018/001/001/001</p>	ИННОВАЦИЯ, ФИМИЛИИ
-------------------------	--	--------------------

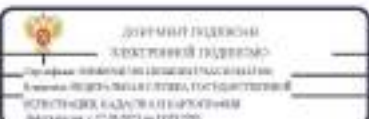
Лист 8

Заголовок			
ИПТ общества недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 11	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
29.05.2024г. № КУ ИИ-401/2024-86660903			
Индексный номер:		47.14.0406010.84	
4.4	выдано решение юрлицей или должностей в регистрирующую запись об ипотеке: тип: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничения прав в отношении объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничения прав в отношении объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу звания третьего лица, органа: сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен или предполагается: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной записи или электронной записи: выдано решение юрлицей или должностей в регистрирующую запись об ипотеке:	Ипотека в силу закона 24.05.2021 15:39:06 47.14.0406010.84-47063-2021-6 Срок действия с 24.05.2021 13:05:2041 данные отсутствуют	
1	Принадлежность (справочная)	1.3	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.3.1	данные отсутствуют
2.	Тип, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3	Объект долевой собственности, 1-5 47.14.0406010.84-47063-2021-3 24.05.2021 15:39:00

Инициалы, фамилия		Инициалы, фамилия
-------------------	---	-------------------


Лист 9

Заголовок			
ИПТ общества недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 11	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
29.05.2024г. № КУ ИИ-401/2024-86660903			
Индексный номер:		47.14.0406010.84	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимости в силу закона от имени третьего лица, органа:	3.3	данные отсутствуют
4	Ограничения прав в отношении объекта недвижимости:		
4.1	тип: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничения прав в отношении объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничения прав в отношении объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу звания третьего лица, органа: сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен или предполагается: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной записи или электронной записи: выдано решение юрлицей или должностей в регистрирующую запись об ипотеке:	Загребельное регистрирующая 29.09.2022 13:14:44 47.14.0406010.84-47167-2022-8 не установлены Не определено данные отсутствуют Судебное Кировского районного суда Санкт-Петербурга от 08.08.2022 по делу № 2-5314/2022, № 2-5314/2022, запись 08.08.2022, Кировский районный суд Санкт-Петербурга по иском исполнению должности исполнительного федерального законом должностного лица: Судьи Курочкин Ю.В. данные отсутствуют данные отсутствуют	
4.2	тип: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничения прав в отношении объекта недвижимости:	Ипотека в силу закона 24.05.2021 15:39:06 47.14.0406010.84-47063-2021-6 Срок действия с 24.05.2021 13:05:2041	


Инициалы, фамилия		Инициалы, фамилия
-------------------	--	-------------------



Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 11	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
29.05.2024г. № КУ 103-001/2024-86660903			
Инвентарный номер:		47.14.0406010 84	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав в сфере недвижимости		
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав в сфере недвижимости		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		
	основание государственной регистрации:		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения прав без необходимости в силу закона от имени третьего лица, органа		
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен или устанавливается ипотекой	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет управление облигационной документарной ценной бумагой или электронной закладной:		
	внесенные сведения внесения или внесения в регистрационную запись об ипотеке:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.4	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	1.4.1	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.4	Общая доля в собственности, 1/5 47.14.0406010-84-47063/2021-2 24.05.2021 15:39:06
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимости в силу закона от имени третьего лица, органа:	3.4	данные отсутствуют
4	Ограничение прав в сфере недвижимости:		
4.1	вид:		Закладная регистрация
	дата государственной регистрации:		29.09.2022 17:14:44
	номер государственной регистрации:		47.14.0406010 84-47.167/2022-8


Инициалы, фамилия		Инициалы, фамилия
-------------------	--	-------------------

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 11	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
29.05.2024г. № КУ 103-001/2024-86660903			
Инвентарный номер:		47.14.0406010 84	
	срок, на который установлены ограничения прав в сфере недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав в сфере недвижимости		не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Судебное решение Кировского районного суда Санкт-Петербурга от 08.08.2022 по делу № 2-5714/2022, № 2-5314/2022, актом 08.08.2022, Кировский районный суд Санкт-Петербурга постановил ликвидировать должника индивидуального федерального заказчика должника ООО «Суды Карелии О.И.
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения прав без необходимости в силу закона от имени третьего лица, органа		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен или устанавливается ипотекой	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет управление облигационной документарной ценной бумагой или электронной закладной:		
	внесенные сведения внесения или внесения в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		24.05.2021 15:39:06
	номер государственной регистрации:		47.14.0406010 84-47.063/2021-6
	срок, на который установлены ограничения прав в сфере недвижимости:		Срок действия с 24.05.2021 13.05.2041
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав в сфере недвижимости		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		
	основание государственной регистрации:		

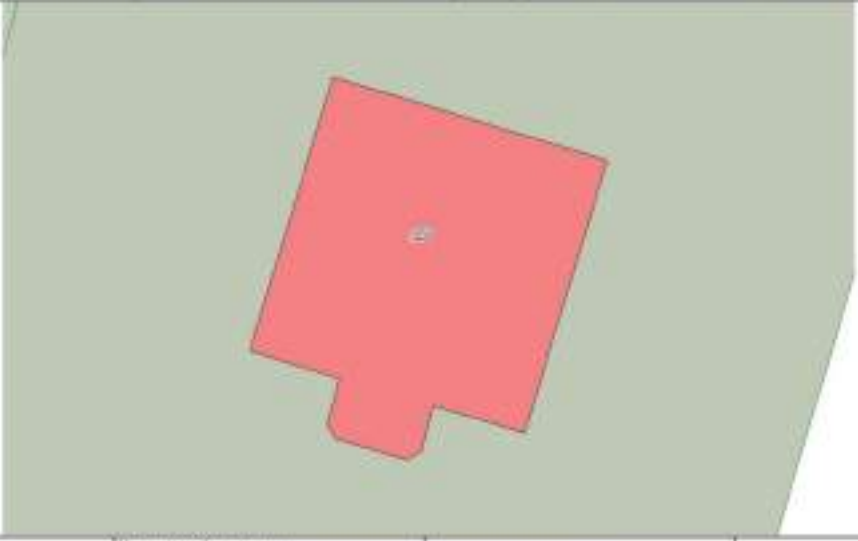
Инициалы, фамилия		Инициалы, фамилия
-------------------	---	-------------------



Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 2	Всего листов раздела 2: 11	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
29.03.2024г. № КУИ-011/2024-86607903			
Кадастровый номер:		47:14:0060101 84	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона вносить третье лицо, орган;	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен при управлении залогом;	данные отсутствуют	
	сведения о договоре, который осуществляет функцию обременительной документарной-записи для электронной записи;		
	исключено исключение копий или доказательств в регистрируемые записи об ипотеке;		
5	Договора участия в долевом строительстве	не зарегистрировано	
6	Договоры в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возникновении в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решений об изменении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
11	Приватизация и сведения о наличии полученных, но не рассмотренных заявлений о приватизации государственной регистрации права (торговля, государственная регистрация права или обременения объекта недвижимости), сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	

	 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p> <p>Федеральное агентство технического регулирования и метрологии 119072, Москва, Мясницкая улица, дом 26А Тел: (495) 912-2000</p>	
подпись технического специалиста		подпись, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
29.03.2024г. № КУИ-011/2024-86607903			
Кадастровый номер:		47:14:0060101 84	
Схема расположения объекта недвижимости (места объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб: 1:200	Условные обозначения:		

	 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p> <p>Федеральное агентство технического регулирования и метрологии 119072, Москва, Мясницкая улица, дом 26А Тел: (495) 912-2000</p>	
подпись технического специалиста		подпись, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Отдельно расположенный объект недвижимости

<b>Заголовок</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Полюс участка раздела 5.1.1	Всего разделов: 4	Всего местов выносов: 17
29.03.2024г. № КУ ИИ-011/2024-89660903			
Удостоверительный номер: 47.14.04.06.01.0.84			

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат МСК 47 года 2

Порядк точки	Координаты, м		Расстояние, м	Средняя квадратическая погрешность (отраделение) измерения характерных точек контура, м	Глубина выноса, м	
	X	Y			И1	И2
1	424461.16	2196391.68	-	0.1	488164C	488164C
2	424457.58	2196405.42	-	0.1	488164C	488164C
3	424448.92	2196399.87	-	0.1	488164C	488164C
4	424447.11	2196395.97	-	0.1	488164C	488164C
5	424445.15	2196395.46	-	0.1	488164C	488164C
6	424444.79	2196394.85	-	0.1	488164C	488164C
7	424445.69	2196391.78	-	0.1	488164C	488164C
8	424446.29	2196391.43	-	0.1	488164C	488164C
9	424448.24	2196391.94	-	0.1	488164C	488164C
10	424449.46	2196395.12	-	0.1	488164C	488164C
11	424461.16	2196391.68	-	0.1	488164C	488164C

2. Сведения о предельных выносах и глубине конструктивных выносов объекта недвижимости


Предельная глубина конструктивного выноса объекта недвижимости, м	Глубина выноса
---	----------------

	 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p>	
Инициалы, фамилия		Инициалы, фамилия

<b>Заголовок</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5.1	Полюс участка раздела 5.1.1	Всего разделов: 4	Всего местов выносов: 17
29.03.2024г. № КУ ИИ-011/2024-89660903			
Удостоверительный номер: 47.14.04.06.01.0.84			
Предельная глубина конструктивного выноса объектов недвижимости, м		Глубина выноса	

	 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p>	
Инициалы, фамилия		Инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 3		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 17
29.03.2024: № КУИИ4/001/2024-8960760						
Единственный номер:				47:14:0406010:84		
3. Сведения о характеристиках земель parcels (участков) территории объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства. Систем координат МСК 47 зона 2						
Номер характерных точек контура	Широты, м		Средняя квадратическая погрешность определения характерных точек контура, м	Глубина, м		Каждотрихое координатных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		И1	И2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

	 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p>	
ИНТЕРНЕТ-АДРЕС	ИНТЕРНЕТ-АДРЕС	ИНТЕРНЕТ-АДРЕС


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости




Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.03.2024, поступившего на рассмотрение 29.03.2024, сообщая, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:


Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 16
29.03.2024: № КУИИ4/001/2024-8960760			
Единственный номер:		47:14:0406010:27	
Номер кадастрового участка:		47:14:0406010	
Дата прекращения кадастрового номера:		28.04.2008	
Линия государственной кадастровой учетной линии:		Кадастровый номер 47:14:04-05-010:0027:И-4-27713	
Местонахождение:		Ленинградская область, Ленобластной район, МО "Торбукновское сельское поселение", д. Новобольше, участок 10, участок 5	
Площадь:		1500	
Кадастровая стоимость, руб.:		2875295	
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		47:14:0406010:84	
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:		Для индивидуального жилищного строительства	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Сведения о залоге, заложенных объектах в об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	

	 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p>	
ИНТЕРНЕТ-АДРЕС	ИНТЕРНЕТ-АДРЕС	ИНТЕРНЕТ-АДРЕС

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Полюс листов раздела 1: 3	Полюс участка: 6	Полюс листов выписки: 16
29.03.2024: № КУ 103-001/2024-88607660			
Кадастровый номер:		47.14.0406010.27	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, специального назначения.	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с расширенным номером «7.14-04.127» от 07.08.2023, ограничивающей использование земельного участка в пределах зоны: размещение новых и реконструкция объектов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной инфраструктуры земельных участков и объектов от затопления, подтопления, неблагоприятные условия вод в целях регулирования гидроэрозии почвы, размещения кладбищ, сельскохозяйственной, объектов размещения отходов производства и потребления, коммунально-бытовых, промышленных, складских, образовательных и административных объектов, пунктов приема и утилизации радиоактивных отходов, осуществление авиационных работ в борьбе с вредными организмами (Установлено: Подпункт 10 статьи 35 Федерального закона от 3 июля 2006 г. № 74-ФЗ), вид использования: Земля для размещения и обслуживания территории д. Старые Заводы, д. Средняя Колыца, д. Новотелье, д. Горбунов, СНТ Горбунов, д. Рыбозаво, д. Райбуки, д. Озюки, в. Роща, сельскохозяйственного назначения Новинского района Ленинградской области, принадлежащая к землям сельскохозяйственного назначения, принадлежащая к землям населенных пунктов, вод которых обуславливается подпором грунтовых вод уровнями выходов вод реки Стрелки, реки Икша в зоне с особыми условиями использования территории, дата принятия: 18.10.2022, номер решения: 75, наименование ОТС ОМСУ: Невско-Ладовское бассейновое Водное Управление (Невско-Ладовское ВБУ)		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иностранной зоны.	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, биологической природной территории и ее экологической зоны, заказников, объектов охоты, объектов охотничьего промысла, заповедников.	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд.	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора.	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены правила землепользования и застройки.	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		

Инициалы инициатора документа	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Специалиста информационно-технического центра А.А.Иванова, Инициатора документа, государственной информационной службы в сфере строительства (подпись с 07.08.2023 в 10:03:09)	Инициала, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Полюс листов раздела 1: 3	Полюс участка: 6	Полюс листов выписки: 16
29.03.2024: № КУ 103-001/2024-88607660			
Кадастровый номер:		47.14.0406010.27	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление и содействие с земельным законодательством колхозно-крестьянским или государственным органом власти или органом местного самоуправления, являющимся в государственной или муниципальной собственности земельного участка для осуществления земельного (или иного) использования или иного вида 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 заявки об объекте недвижимости.	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Территория земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения об ограничении права на объект недвижимости, обременении данного объекта, не зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости и обременении недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение права на земельный участок, предусмотренный статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.09.2023; реквизиты документа-основания: решение Общественного собрания местоположения границ под наименованием территории д. Старые Заводы, д. Средняя Колыца, д. Новотелье, д. Горбунов, СНТ Горбунов, д. Рыбозаво, д. Райбуки, д. Озюки, в. Роща, сельскохозяйственного назначения Новинского района Ленинградской области, принадлежащая к землям сельскохозяйственного назначения, принадлежащая к землям населенных пунктов, вод которых обуславливается подпором грунтовых вод уровнями выходов вод реки Стрелки от 18.10.2022 № 75 вид: Невско-Ладовское бассейновое Водное Управление (Невско-Ладовское ВБУ). Сведения, необходимые для заключения раздела 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получить выписку:			

Инициалы инициатора документа	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Специалиста информационно-технического центра А.А.Иванова, Инициатора документа, государственной информационной службы в сфере строительства (подпись с 07.08.2023 в 10:03:09)	Инициала, фамилия
-------------------------------	--	-------------------




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

Единый учет объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего рисунков: 4	Всего листов выписки: 16
29.05.2024г. № КУИИ4.001/2024-88607640			
Единственный номер:		47:14:0406010/27	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Объект долевого владения, 1/5 47:14:0406010/27-47063/2021-5 24.05.2021 15:39:06
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		24.05.2021 15:39:06
	номер государственной регистрации:		47:14:0406010/27-47063/2021-6
	срок, на который установлены ограничительные права в отношении объекта недвижимости:		Срок действия с 24.05.2021 по 13.05.2041
	лицо, в пользу которого установлены ограничительные права и обременение объекта недвижимости:		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		
	основание государственной регистрации:		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		
	сведения об утрате собственным залогом и о договоре удержания залогом, если залогодержатель залогом или удержание ипотекой:		данные отсутствуют



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И  
МЕТРОЛОГИИ

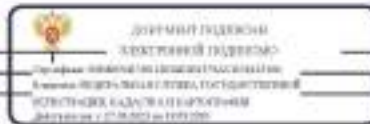
Единый учет объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего рисунков: 4	Всего листов выписки: 16
29.05.2024г. № КУИИ4.001/2024-88607640			
Единственный номер:		47:14:0406010/27	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Объект долевого владения, 1/5 47:14:0406010/27-47063/2021-4 24.05.2021 15:39:06
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		24.05.2021 15:39:06
	номер государственной регистрации:		47:14:0406010/27-47063/2021-6
	срок, на который установлены ограничительные права в отношении объекта недвижимости:		Срок действия с 24.05.2021 по 13.05.2041
	лицо, в пользу которого установлены ограничительные права и обременение объекта недвижимости:		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		
	основание государственной регистрации:		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И  
МЕТРОЛОГИИ



Земельный участок в/д области недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Поле № 1 в разделе 2: 9	Поле № 2 в разделе 2: 8	Поле № 3 в разделе 2: 10
29.05.2024г. № КУ ИИ-401/2024-8667960			
Индексный номер:		47.14.0406010.27	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной ценной или эквивалентной ценной бумаги;		
	выданы ли постановления или допросы в регистрационном заявке об ипотеке;		
1	Правообладатели (правообладатели):	1.3	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.3.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3	Общая совместная собственность 29 47.14.0406010.27-47063/2023-3 24.05.2023 15:39:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права безвозмездности в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.3	данные отсутствуют
4	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	20.07.2023 14:10:15	
	номер государственной регистрации:	47.14.0406010.27-47167/2023-14	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	не установлен	




Инициалы, фамилия: \_\_\_\_\_

Земельный участок в/д области недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Поле № 1 в разделе 2: 9	Поле № 2 в разделе 2: 8	Поле № 3 в разделе 2: 10
29.05.2024г. № КУ ИИ-401/2024-8667960			
Индексный номер:		47.14.0406010.27	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (ИП), № 322955251/7817, выдан 17.07.2023, Пулковское РОС.П. после идентификации заявителем уполномоченного федерального органа исполнительной власти: СПИП государственного лица ФССП России, утвержденного документом Никитина Аруу Вагифовна	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права безвозмездности в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной ценной или эквивалентной ценной бумаги;		
	выданы ли постановления или допросы в регистрационном заявке об ипотеке;		
4.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	10.07.2023 15:08:26	
	номер государственной регистрации:	47.14.0406010.27-47017/2023-13	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (ИП), № 321966281/7817, выдан 08.07.2023, Пулковское РОС.П. СПИП - Никитина Аруу Вагифовна, Номер ИП строчный 70725-23/8017-ИП, Дата вступления ИП 2023-05-03	




Инициалы, фамилия: \_\_\_\_\_

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Номер листов раздела 2: 9	Виды рисков: 6	Виды листов выписки: 16
29.05.2024: № КУ ИИ-401/2024-8667660			
Инвентарный номер:		47-14-0406019-27	
4.1	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласно третьему лица, органы:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен при управлении ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной записки или эмитентной записки:		
	исключено наличие ипотеки или доверенностей в регистрируемые записки об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	05.07.2023 11:30:00	
	номер государственной регистрации:	47-14-0406019-27-47147-2023-12	
	срок, на который установлены ограничения прав в отношении объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав в отношении объекта недвижимости:	Не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (српд) № 320872225/7817, датая 04.07.2023, Пушкинское РОСП, полагая на основании документов учредительного федерального законном известного лица: СПИ Емельянова Логана Андреевича		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласно третьему лица, органы:	данные отсутствуют		
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен при управлении ипотекой:	данные отсутствуют		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной записки или эмитентной записки:			

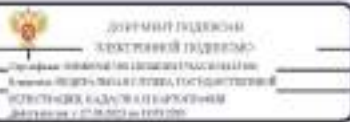
Инициалы, фамилия	 ДОКЛАД ПОДПИСАН ЗЕМЕЛЬНОЙ ПОДРАЗДЕЛОМ Специальное подразделение государственной кадастровой службы в отношении данных о 07.08.2024 в 10:00:00	Инициалы, фамилия
-------------------	---	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Номер листов раздела 2: 9	Виды рисков: 6	Виды листов выписки: 16
29.05.2024: № КУ ИИ-401/2024-8667660			
Инвентарный номер:		47-14-0406019-27	
4.4	исключено наличие ипотеки или доверенностей в регистрируемые записки об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	15.02.2023 18:14:14	
	номер государственной регистрации:	47-14-0406019-27-47054-2023-10	
	срок, на который установлены ограничения прав в отношении объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав в отношении объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя № 201581907/7817, датая 14.02.2023, Пушкинское районное отделение судебных приставов	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласно третьему лица, органы:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен при управлении ипотекой:	данные отсутствуют	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной записки или эмитентной записки:			
исключено наличие ипотеки или доверенностей в регистрируемые записки об ипотеке:			
4.3	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	24.05.2023 15:39:06	
	номер государственной регистрации:	47-14-0406019-27-47063-2021-6	
	срок, на который установлены ограничения прав в отношении объекта недвижимости:	Срок действия с 24.05.2023 по 13.05.2041	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав в отношении объекта недвижимости:		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:			


Инициалы, фамилия	 ДОКЛАД ПОДПИСАН ЗЕМЕЛЬНОЙ ПОДРАЗДЕЛОМ Специальное подразделение государственной кадастровой службы в отношении данных о 07.08.2024 в 10:00:00	Инициалы, фамилия
-------------------	--	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Полюс участка раздела 2: 9	Полюс участка: 8	Полюс участка выдела: 16
29.05.2024г. № КУ 103-001/2024-8667660			
Инвентарный номер:		47-14-0406010-27	
	сведения государственной регистрации сведений об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома, № 0/0, выдан 13.05.2021 данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом по договору управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о документе, который осуществляет хранение обязательной документальной записи или электронной записи:		
	выданы ли нотариусом или доверенный в регистрационный записи об ипотеке:		
1	Правообладатель(ы) правообладателя(ов):	1.4	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.4.1	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.4	Объект является собственностью, 1:05 47-14-0406010-27-47063-2021-2 24.05.2021 15:39:06
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.4	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 ИПОТЕКА:		
	дата государственной регистрации:		Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:		24.05.2021 15:39:06
	сроки, на которые установлены ограничения прав в обременение объекта недвижимости:		47-14-0406010-27-47063-2021-6
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав в обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 24.05.2021 по 13.05.2041
	Инициалы, фамилия		
	Инициалы, фамилия, наименование государственной кадастровой территории		

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Полюс участка раздела 2: 9	Полюс участка: 8	Полюс участка выдела: 16
29.05.2024г. № КУ 103-001/2024-8667660			
Инвентарный номер:		47-14-0406010-27	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома, № 0/0, выдан 13.05.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом по договору управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о документе, который осуществляет хранение обязательной документальной записи или электронной записи:		
	выданы ли нотариусом или доверенный в регистрационный записи об ипотеке:		
5	Договора участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Задаточные и целевые поручения требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о взыскании в отношении порочащего права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об отзыве объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации без договора участия в долевом строительстве:		данные отсутствуют
11	Правоустанавливающие и сведения о наличии актуальных, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограниченного права или обременения объекта недвижимости, сделаны в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
	Инициалы, фамилия		
	Инициалы, фамилия, наименование государственной кадастровой территории		



Земельный участок в/д объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
29.03.2024г. № КУ/ИО.011/2024-88607660			
Единственный номер:		47-14-0406011-27	
П	Сведения о возможности государственной регистрации (архивной, предельная, ограничительная) права на земельный участок в/д объекта недвижимости государственного назначения	данные отсутствуют	

	 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p>	
ПОДПИСЬ ПОДПИСАВШЕГО ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА	ПОДПИСЬ	ПОДПИСЬ

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


Земельный участок в/д объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 16
29.03.2024г. № КУ/ИО.011/2024-88607660			
Единственный номер:		47-14-0406011-27	
План (карта, схема) земельного участка			



Масштаб: 1:500	Условные обозначения	
	 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p>	
ПОДПИСЬ ПОДПИСАВШЕГО ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА	ПОДПИСЬ	ПОДПИСЬ


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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 рисунка 3.1		Всего листов рисунка 3.1: 1		Всего рисунков: 6		Всего листов выписки: 16	
29.03.2024г. № ИУ-ИИ4-ИИ1/2024-88607660				Удостоверительный номер: 47:14:0406010-27			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальная проекция, м	Описание закрепления на местности	Кадастровый номер смежных участков	Сведения об адресе, приходящейся смежному участку
	из	в					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1	1.2	100°32'8"	37,61	данные отсутствуют	47:14:0000000:35456	данные отсутствуют
2	1.2	1.3	190°12'9"	99,88	данные отсутствуют	47:14:0000000:35456	данные отсутствуют
3	1.3	1.4	280°31'0"	37,0	данные отсутствуют	47:14:0000000:35456	данные отсутствуют
4	1.4	1.5	10°31'8"	3,13	данные отсутствуют	47:14:0406010_20	данные отсутствуют
5	1.5	1.1	10°32'2"	36,75	данные отсутствуют	47:14:0406010_20	данные отсутствуют

	 <p>ДОКЛАД ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С использованием усиленной квалифицированной электронной подписи участника исполнения кадастровых работ даты: 2024.03.29 10:09:00</p>	
Инициалы, фамилия		Инициалы, фамилия

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 рисунка 3.2		Всего листов рисунка 3.2: 1		Всего рисунков: 6
29.03.2024г. № ИУ-ИИ4-ИИ1/2024-88607660			Удостоверительный номер: 47:14:0406010-27	
Сведения о характеристиках границ земельного участка				
Система координат МСК 47 зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характеристик точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	424478,91	2196382,54	-	-
2	424443,68	2196372,08	-	-
3	424446,68	2196371,19	-	-
4	424429,97	2196407,25	-	-
5	424468,2	2196418,59	-	-
3	424478,91	2196382,54	-	-


	 <p>ДОКЛАД ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С использованием усиленной квалифицированной электронной подписи участника исполнения кадастровых работ даты: 2024.03.29 10:09:00</p>	
Инициалы, фамилия		Инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о входе земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 риска 4.1	Часть листа риска 4.1.1	Всего рисков: 6	Всего листов рисков: 16
29.03.2024; № КУ ИД-011/2024-89607660			
Кадастровый номер		ИТ: 14:04:0010 27	

Участки пограничные	Площадь, м2	Содержание ограничений и использование или ограничения прав на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: на условиях; результаты дознания-подознание; расторжение ОБ заключении местоположения границ зон подтопления в отношении территорий д. Старые Заводы, д. Средние Коловня, д. Пономовы, д. Горбунов, СНТ Горбунов, д. Рыбачкино, д. Рыбухи, д. Одино, п. Рухна, с/поселенческое хозяйство Новос Рухна, д. Бодяжино Горки, СНТ Дружные Горки, д. Малые Горки Ломоносовского района Ленинградской области, прилегающих к зонам затопления, повышение уровня грунтовых вод которых обуславливается подъемом грунтовых вод (уровнями высокоих вод реки Стрелки от 18.10.2022 № 75 выдан: Невско-Ладомжские бассейновое Водное Унитарное (Невско-Ладомжское ВБУ); Содержание ограничений (обременения): размещение новых инвестиционных объектов и строительство объектов жилищного строительства без обеспечения инженерной защиты этих инвестиционных объектов от затопления, подтопления, использования сточных вод в целях регулирования гидрологич. почв, размещение кладбищ, сельскохозяйственных объектов размещения отходов производства и потребления, кладбищ, церквей, кладбищ, огражденных и кладбищ кладбищ, пунктов хранения и заготовки радиоактивных отходов; осуществление санкционных мер по борьбе с преступной организацией (Установляется: Водный кодекс Российской Федерации от 3 июля 2006 г. N 74-ФЗ); Регистрационный номер границы: 47.14-6.1278; Вид объекта реестра (граница) Земля с особыми условиями использования территорий; Вид зоны по документу: Зона затопления в отношении территорий д. Старые Заводы, д. Средние Коловня, д. Пономовы, д. Горбунов, СНТ Горбунов, д. Рыбачкино, д. Рыбухи, д. Одино, п. Рухна, с/поселенческое хозяйство Новос Рухна, д. Бодяжино Горки, СНТ Дружные Горки, д. Малые Горки Ломоносовского района Ленинградской области, прилегающих к зонам затопления; повышение уровня грунтовых вод которых обуславливается подъемом грунтовых вод уровнями высокоих вод реки Стрелки; Тип зоны: Земля с особыми условиями использования территорий

 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ	ДОКЛАД ЗАКЛУЧЕНИЕ ВЫВОДЫ АКТЫ ДОКУМЕНТЫ ДОКУМЕНТЫ ДОКУМЕНТЫ	Инициала, фамилия
--	---	-------------------

## Сведения об Оценщике и Заказчике

<b>Сведения об Оценщике</b>	
<b>Оценщик</b>	<b>Федотова Евгения Владимировна</b>
<b>Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный номер:</b>	Федотова Евгения Владимировна, является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», что подтверждается Свидетельством от 20 ноября 2009г. Регистрационный № 0281 оценщика в реестре СРО, дата внесения в реестр 20 ноября 2009 года.
<b>Адрес саморегулируемой организации оценщика</b>	190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101
<b>Сведения о страховом полисе оценщика:</b>	Полис № 466/2023/СП134/765 от 13 декабря 2023 г. страхования ответственности оценщика, выданный ПАО СК «Росгосстрах», сроком действия с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. Страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) руб.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	15 лет
<b>Квалификационный аттестат</b>	№ 035596-1 от 29.12.2023 г. по направлению «Оценка недвижимости»
<b>Почтовый адрес оценщика</b>	111396, Москва, Свободный проспект, дом 20/58, офис 100
<b>Номер контакт. телефона оценщика</b>	тел. 8 800 700 45 86
<b>Адрес электронной почты оценщика</b>	okocenka-kvartir1@yandex.ru
<b>Сведения об Исполнителе</b>	
<b>Исполнитель:</b>	ООО «Оценка и Консалтинг»
<b>Свидетельство о государственной регистрации Исполнителя:</b>	ОГРН 5087746301210, дата присвоения 24 октября 2008 г.
<b>Место нахождения Исполнителя:</b>	111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58, офис 100
<b>Почтовый адрес Исполнителя:</b>	111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58, офис 100
<b>Контактная информация Исполнителя:</b>	Е-mail: okocenka@yandex.ru
<b>Банковские реквизиты Исполнителя:</b>	АО «Тинькофф Банк» Москва, 123060, 1-й Волоколамский, проезд, д. 10, стр. 1 Расчетный счет 40702810910000234027 БИК 044525974
<b>Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков:</b>	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», (место нахождения: ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж, Москва, 107023). Свидетельство регистрационный номер 1517, дата выдачи: 03.10.2017 г.
<b>Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:</b>	ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ». Полис №230005-035-000122 страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки от 11.09.2023 г. Срок действия: с «30» сентября 2023 г. по «29» сентября 2024 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
<b>Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил договор</b>	
Соответствует ст. 16 ФЗ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик, выполнивший оценку и подготовивший данный отчет, не является учредителем, собственником, акционером, кредитором, должностным лицом или работником заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. В отношении объекта оценки оценщик не имеет каких-либо вещных или обязательственных прав. Оценщик не имел интереса в объекте оценки, его вознаграждение не зависит от какого-либо аспекта отчета.	
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета специалистах</b>	
Сторонние организации и специалисты непосредственно к проведению оценки и составлению Отчета не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам могло происходить лишь в ходе сбора рыночной информации для оценки и, таким образом, их следует рассматривать как один из источников используемой в оценке информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в Отчете, указаны по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной — соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.	
<b>Сведения о Заказчике:</b>	
<b>Заказчик:</b>	ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
<b>Место-положение:</b>	195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, 64, лит. А
<b>Реквизиты:</b>	ИНН:7831000027, КПП:780601001; ОГРН:1027800000140, дата присвоения ОГРН – 06.08.2002 г.; БИК 044030790; к/сч: 30101810900000000790 Северо-Западное ГУ Банка России
<b>Контакты:</b>	Тел./факс: +7(812)329-50-50



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ  
№ 230005-035-000122 от 11.09.2023 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 января 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: [www.energygarant.ru](http://www.energygarant.ru).

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

<b>1. Страховщик</b>	<b>ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»</b> 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 50101810400000000225 БИК 044525225
<b>2. Страхователь</b>	<b>ООО «Оценка и Консалтинг»</b> 111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58 офис 100 ИНН 7720633680 р/с 40701810400000005686 в АО «Тинькофф Банк», Москва, 127287, ул. Хутерская 2-я, д. 38А, стр. 26 к/с 30101810145250000974 БИК 044525974
<b>3. Объект страхования:</b>	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
<b>4. Страховой случай:</b>	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, являющее признаком страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> <li>• событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действии которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;</li> <li>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</li> </ul>
<b>5. Страховая сумма. Страховая премия.</b>	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: <b>30 000 000,00 (тридцать миллионов) рублей 00 коп.</b> 5.2. Страховая премия в по настоящему договору составляет <b>12 500,00 (двенадцать тысяч пятьсот) рублей 00 коп.</b> 5.3. Страховая премия уплачивается Страхователем путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 30.09.2023г. 5.4. Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.

	<p>5.5. Если внесение очередного страхового взноса просрочено, то страховыми, обусловленное договором страхования, не распространяется на страховые случаи, произошедшие с того момента, когда страховой взнос должен быть уплачен и до момента фактической уплаты всех просроченных взносов в полном объеме.</p> <p>Если внесение очередного страхового взноса просрочено более чем на 30 календарных дней, Страховщик может принять решение о прекращении договора страхования с 24 часов последнего из предоставленных Страхователем дней на оплату просроченных взносов. Уплаченная Страховщику часть страховой премии возврату не подлежит.</p>
<b>6. Срок действия договора</b>	<p>6.1. Срок действия настоящего Договора с <b>30 сентября 2023 г. по 29 сентября 2024 г.</b></p> <p>6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления первого страхового взноса в размере и сроки, указанные в 5.2 настоящего Договора.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>
<b>7. Определение размера страховой выплаты</b>	<p>7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
<b>8. Заключительные положения</b>	<p>8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.</p> <p>8.2. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор подготовлен О.И.Вязовой</p>
<b>Приложения:</b>	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:  
**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»**  
 Начальник отдела страхования ответственности  
 и развития корпоративных продаж  
 Департамента страхования ответственности  
 и сельскохозяйственных рисков



Русаков С.Г.

На основании Доверенности № 02-15/05-22-с от 26.11.2022 г.



# РОСГОССТРАХ

ПОЛИС №468/2023/СП134/765

Настоящий Полис выдан в добровольном порядке, что является **Договором** страхования ответственности оценщика с оценщиком № 0682023/СП134/765 от 13.12.2023г. (далее - **Договор**) в соответствии с Положением о предоставлении государственной услуги в жилищной сфере, заключающим договоры на проведение оценки (определения кадастровой) МЗ34 ЛАО СК «Росгосстрах» и редакции, вносимой при вступлении в силу Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Федотова Евгения Владимировна (ИНН 54013103457)
ОЩАДЬ СТРАХОВЫХ СУММ ПО ДОГОВОРУ, РУБ.	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ОРАЩИМА, РУБ.:	На установленную
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единоразово, безвозмездно
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2024 г. по «31» декабря 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объекты страхования являются имуществом и/или имуществом Страхователя, описанные в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) по кадастровому идентификатору объекта (кадастровый номер), записанному в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) по кадастровому идентификатору объекта (кадастровый номер), а также имущество Страхователя, описанное в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) по кадастровому идентификатору объекта (кадастровый номер), а также имущество Страхователя, описанное в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) по кадастровому идентификатору объекта (кадастровый номер).
СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ:	1. Договор (обстоятельства), приводящий к причинению ущерба. Если обнаружено в период действия Договора страховое событие и в период действия Договора страхователь уведомил Страхователя (обстоятельства), приводящие к причинению ущерба, в течение срока действия Договора, то Страхователь обязан возместить Страхователю сумму ущерба, причиненного в период действия Договора, в соответствии с условиями Договора. Страхователь уведомил Страхователя в течение срока действия Договора, то Страхователь обязан возместить Страхователю сумму ущерба, причиненного в период действия Договора, в соответствии с условиями Договора. Страхователь уведомил Страхователя в течение срока действия Договора, то Страхователь обязан возместить Страхователю сумму ущерба, причиненного в период действия Договора, в соответствии с условиями Договора.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Договор является безвозмездным и не требует уплаты премии.

Страховщик:  
**ЛАО СК «Росгосстрах»**  
 Директор по исполнению поручений клиентов  
 (подпись) (печать)  
 от 13 декабря 2023г.

Страхователь:  
**Федотова Евгения Владимировна**  
 (подпись) (печать)  
 от 13 декабря 2023г.

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035596-1 от 29 декабря 2023

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимосты»  
выдан Федотовой Евгении Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от 29 декабря 2023 г. № 129

Директор А.С. Букин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 29 декабря 2026 г.