

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

рыночной стоимости
недвижимого имущества, расположенного по адресу:
Российская Федерация, Ленинградская область, Ххх

Исполнитель:

ООО «Экспресс Оценка»

akn@ocenka-group.ru

+7 (812) 640 44 46

Местонахождение исполнителя:

г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 33,
оф. 502

Отчет: № К-082/25 от 03 марта 2025 г.

Дата оценки: 03 марта 2025 года

Дата составления отчета:

03 марта 2025 года

Заказчик: Самсонова К. А.

Санкт-Петербург 2025 г.

Уважаемая Ксения Александровна!

В соответствии с Договором №Х от хх февраля 2025 года на оказание услуг по проведению оценки, ООО «Экспресс Оценка» выполнена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества – жилой дом площадью ххх кв.м. с земельным участком площадью ххх кв.м расположенных по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ххх (далее — Объект оценки).

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценочной деятельности (подробная информация представлена в разделе 5 Отчета).

На основании проведенного анализа и расчетов сообщаем, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 03 марта 2025 года составляет:

14 670 000 (Четырнадцать миллионов шестьсот семьдесят тысяч) рублей.

том числе пообъектно:

№п/п	Тип объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с учетом округления, руб.
1	Жилой дом	ххх	ххх	10 500 000
2	Земельный участок	ххх	ххх	4 170 000
	Итого			14 670 000

Ликвидационная стоимость Объекта оценки по состоянию на 03 марта 2025 года составляет:

11 170 000 (Одиннадцать миллионов сто семьдесят тысяч) рублей.

Данное сопроводительное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его. Характеристика Объекта оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах Отчета об оценке (далее – Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за оказанное доверие оказать Вам услуги.

С уважением,

Генеральный директор ООО «Экспресс оценка»

_____/Алифанова К.Н./

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ	8
4	ДОПУЩЕНИЯ, КОТОРЫЕ НЕ ПРОТИВОРЕЧАТ ФАКТАМ НА ДАТУ ОЦЕНКИ ИЛИ В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ОТСУТСТВУЮТ ОСНОВАНИЯ СЧИТАТЬ ОБРАТНОЕ	10
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	10
6	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
7	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
8	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
9	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	31
10	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	33
11	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	59
12	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	60
13	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	65
14	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	66
15	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	67
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	68
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ.....	69
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ПРАВО НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	84

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ		
Объект оценки	недвижимое имущество - жилой дом площадью xxx кв.м. и земельный участок площадью xxx кв.м. Право собственности: xxx.	
Состав объекта оценки	В состав объекта оценки входит жилой дом с земельным участком	
Адрес	Российская Федерация, Ленинградская область, Xxx	
Кадастровый номер		
Жилой дом	xxx	
Земельный участок	xxx	
Назначение Объекта оценки	Жилой дом с земельным участком	
Текущее использование Объекта оценки	Используется по назначению	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Разрешенное использование	Для ведения гражданами садоводства и огородничества, размещение дачных домов и садовых домов	
Оцениваемые права	Право собственности	
Обременения/ограничения права	Ипотека	
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Для целей залога Объекта оценки в АО «Альфа-Банк». Отчет об оценке не может применяться для иных целей.	
Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки	Данные отсутствуют	
Дата осмотра Объекта оценки	x февраля 2025 года	
Ф.И.О. лица, проводившего осмотр	xxx	
Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки	Загородная недвижимость	
Наиболее эффективное использование	Жилой дом с земельным участком	
2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Подход	Значение рыночной стоимости, руб.	Веса при согласовании
Затратный	обоснован отказ	
Сравнительный	14 670 000	1,0
Доходный	обоснован отказ	
3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб.	14 670 000	
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, округленно, руб.	11 170 000	

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение №1
к договору на оказание услуг по проведению оценки
№28/02/2025/3 от 28 февраля 2025 года

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:

Объектом оценки является недвижимое имущество – жилой дом площадью xxx кв.м. с земельным участком площадью xxx кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ххх.

Право собственности: х.

СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В состав объекта оценки входит объект недвижимого имущества – жилой дом с земельным участком.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

- 1 Сведения из ЕГРН от 13.02.2025 г. (на жилой дом);
- 2 Выписка из ЕГРН от 24.02.2025 г. (на земельный участок);
- 3 Технический план здания от 31.01.2025 г.

ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

Право собственности: Ххх. Ограничения (обременения) прав на земельный участок: Ипотека. Ограничения (обременения) прав на жилой дом: Ипотека.

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ:

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости Объекта оценки для предоставления в банк, для исполнения Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ.

УКАЗАНИЕ НА ТО, ЧТО ОЦЕНКА ПРОВОДИТСЯ В СООТВЕТСТВИЕ С ЗАКОНОМ ОБ ОЦЕНКЕ

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федеральные стандарты оценки (в т.ч. «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)»; «Виды стоимости (ФСО № II)»; «Процесс оценки (ФСО № III)»; «Задание на оценку (ФСО № IV)»; «Подходы и методы оценки (ФСО № V)»; «Отчет об оценке (ФСО № VI)»; «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»; «Оценка для целей залога (ФСО №9)»).

ВИД СТОИМОСТИ:

Рыночная и ликвидационная.

ДАТА ОЦЕНКИ И ДАТА ОСМОТРА:

03 марта 2025 года.

ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период не более 7 дней от даты акцептования Задания на оценку.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ:

Отсутствуют.

ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ:

Оценку проводить в предположении отсутствия обременения оцениваемого объекта, т.е. в допущение, что по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в

судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ:

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

ФОРМЫ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ:

Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации с округлением по математическим правилам округления.

Учитывая цель и назначение оценки, результаты оценки будут приведены без приведения суждений Оценщика о возможных границах интервала, в пределах которого может находиться рыночная стоимость Объекта оценки.

ПОРЯДОК И СРОКИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАКАЗЧИКОМ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ МАТЕРИАЛОВ И ИНФОРМАЦИИ:

Заказчик предоставляет Оценщику необходимые для проведения оценки материалы информацию для проведения оценки вместе с заявкой на проведение оценки.

НЕОБХОДИМОСТЬ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ОТРАСЛЕВЫХ ЭКСПЕРТОВ:

Необходимость привлечения отраслевых экспертов отсутствует.

ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

Для целей залога Объекта оценки в АО «Альфа-Банк». Отчет об оценке не может применяться для иных целей.

ФОРМА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ:

Отчет составляется в форме электронного документа.

СВЕДЕНИЯ О ПРЕДПОЛАГАЕМЫХ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯХ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ И ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ (ПОМИМО ЗАКАЗЧИКА ОЦЕНКИ):

Банк АО «АЛЬФА-БАНК».

УКАЗАНИЕ НА НЕОБХОДИМОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИНЫХ РАСЧЕТНЫХ ВЕЛИЧИН, КОТОРЫЕ НЕ ЯВЛЯЮТСЯ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО:

Отсутствуют.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ:

Таблица 2. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Алифанова Ксения Николаевна
Адрес местонахождения	г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 33, оф. 502
Контактные данные	9496619@gmail.com, +7 921 949 66 19
ИНН	780230998062
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является действительным членом СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», регистрационный номер Оценщика 005046, дата регистрации 16.10.2008 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор страхования ООО «Русское страховое общество «Евроинс». Номер полиса страхования СПб41/24/ГО-ОЦ№2774068. Период действия страхования с 19.10.2024 по 18.10.2025 г. Лимит ответственности – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Сведения о получении квалификационного аттестата в соответствии со ст.4 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г.	Аттестованный оценщик по направлению: «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат №038408-1 от 07.06.2024 г.

Сведения об образовании	Класс образования: переподготовка в области оценки Учебное заведение: ГОУ ВПО "Санкт - Петербургский государственный политехнический университет" Документ: Диплом Дата: 24.06.2008 Номер: ПП-I 064962 Квалификация: Оценщик Специальность: Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Стаж в оценочной деятельности	С 2008 г.

СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР:

Таблица 3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма наименование (полное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «Экспресс Оценка»
Место нахождения	г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 33, оф. 502
ИНН	7802596912
КПП	780201001
ОГРН и дата присвоения	1167847399895 от 13.10.2016 г.
Контактные данные	akn@ocenka-group.ru +7 (812) 640-44-46
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Договор страхования ООО «Русское страховое общество «Евроинс» Номер полиса страхования СПб8/24/ГО-ОЦ№2725742 Период действия страхования с 15.06.2024 по 14.06.2025 Лимит ответственности – 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» соблюдены.

Подписи Сторон

Заказчик

Исполнитель

_____ / х.х.х./

_____ / Алифанова К.Н./

«___» _____ 2025 г.

«___» _____ 2025 г.

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 4. Сведения о Заказчике

Фамилия, имя, отчество:	Xxx
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	паспорт РФ xxxx № xxxxxx, выдан ТП В ПОСЕЛКЕ УМБА МЕЖРАЙОННОГО ОТДЕЛА УФМС РОССИИ ПО МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ В ГОРОДЕ КАНДАЛАКША, дата выдачи: код подразделения 510-015

3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Информация об оценщике, подписавшем отчет об оценке (далее — Оценщик), представлена в таблице.

Таблица 5. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Алифанова Ксения Николаевна
Адрес местонахождения	г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 33, оф. 502
Контактные данные	9496619@gmail.com, +7 921 949 66 19
ИНН	780230998062
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является действительным членом СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», регистрационный номер Оценщика 005046, дата регистрации 16.10.2008 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор страхования ООО «Русское страховое общество «Евроинс». Номер полиса страхования СПб41/24/ГО-ОЦ№2774068. Период действия страхования с 19.10.2024 по 18.10.2025 г. Лимит ответственности – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей».
Сведения о получении квалификационного аттестата в соответствии со ст.4 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г.	Аттестованный оценщик по направлению: «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат №038408-1 от 07.06.2024 г.
Сведения об образовании	Класс образования: переподготовка в области оценки Учебное заведение: ГОУ ВПО "Санкт - Петербургский государственный политехнический университет" Документ: Диплом Дата: 24.06.2008 Номер: ПП-I 064962 Квалификация: Оценщик Специальность: Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Стаж в оценочной деятельности	С 2008 г.

3.3 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Таблица 6. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма наименование (полное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «Экспресс Оценка»
Место нахождения	г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 33, оф. 502
ИНН	7802596912
КПП	780201001
ОГРН и дата присвоения	1167847399895 от 13.10.2016 г.
Контактные данные	akn@ocenka-group.ru +7 (812) 640-44-46

Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Договор страхования ООО «Русское страховое общество «Евроинс» Номер полиса страхования СПБ8/24/ГО-ОЦ№2725742 Период действия страхования с 15.06.2024 по 14.06.2025 Лимит ответственности – 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» соблюдены.

3.4 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Таблица 7. Степень участия привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Алифанова Ксения Николаевна	Выполнение комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке
Выскребенцева Ирина Аркадьевна, уполномоченный представитель оценщика по Ленинградской области, привлеченный на договорной основе	Осмотр и фотографирование объекта Оценки

Прочие организации к проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались.

4 ДОПУЩЕНИЯ, КОТОРЫЕ НЕ ПРОТИВОРЕЧАТ ФАКТАМ НА ДАТУ ОЦЕНКИ ИЛИ В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ОТСУТСТВУЮТ ОСНОВАНИЯ СЧИТАТЬ ОБРАТНОЕ

4.1 ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, включая все приложения и учитывая все принятые в Отчете основные и особые допущения, а также ограничения и пределы применения полученного результата.

2. Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить обратное.

3. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.

4. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации.

5. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией.

6. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении Объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

7. Стоимость Объекта оценки определяется по состоянию на конкретную дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки или социально-экономической ситуации, а также появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.

8. Настоящий Отчет содержит основанное на собранной информации и проведенных расчетах профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки на дату оценки и не является гарантией того, что сделка с Объектом оценки будет совершена на открытом рынке в условиях конкуренции по указанной величине.

9. Настоящий Отчет может быть применим только в части конечного результата: итоговой величины стоимости и иных расчетных величин, предусмотренных Заданием на оценку (при наличии). Никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину, вычисленную или приведенную, не является правомочной.

10. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.

11. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

12. Настоящий Отчет не может быть полностью или частично распространен, тиражирован или опубликован без разрешения Исполнителя.

4.2 ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Согласно ст. 149 гл. 21. Налогового Кодекса, реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них, является операцией, не подлежащей налогообложению в части налога на добавленную стоимость.

2. Оценка проводится в предположении отсутствия обременения рассматриваемого объекта, т.е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

4.3 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

1. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

2. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

3. Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Задаaniem на оценку: для предоставления в банк.

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

1. Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
2. Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
3. Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
8. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является

В рамках проведения расчетов в настоящем Отчете были использованы отечественные и зарубежные методические разработки, не противоречащие принципам оценки, установленным в указанных стандартах.

6 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Процесс оценки (ФСО №III)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, проведение оценки включает следующие этапы:

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку. 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 (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон).

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- ✓ информацию о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- ✓ информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- ✓ информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для определения рыночной стоимости объекта могут быть использованы три подхода к оценке – затратный, сравнительный и доходный. Выполнение данного этапа включало в себя выбор методов оценки объекта в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов, либо обоснование отказа от них.

Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На данном этапе проводится согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов. При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода приводится описание процедуры соответствующего согласования

обоснованием выбора использованных весов взвешивания, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

Составление отчета об оценке в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценочной деятельности.

7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки, приведен в п. 3 Задания на оценку, представленном в разделе 2 Отчета.

Все документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные выше в перечне, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке. Копии указанных документов представлены в Приложении 1 к настоящему Отчету.

7.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является жилой дом площадью xxx кв.м с земельным участком площадью xxx кв.м, расположенный по адресу Российская Федерация, Ленинградская область, Ххх. Право собственности - Ххх.

СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ

Согласно выписке из ЕГРН, правообладателем Объекта оценки является Ххх на праве собственности.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ

Согласно правоустанавливающим документам, а также Заданию на оценку, на Объект оценки зарегистрированы обременения: Ипотека.

ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

В рамках настоящего Отчета оцениваемые права — право собственности на жилой дом и право собственности на земельный участок.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Информация об основных характеристиках земельного участка и жилого дома представлена в таблицах далее.

Таблица 8. Описание земельного участка

Характеристики	Описание
Адрес	Российская Федерация, Ленинградская область, Ххх
Кадастровый номер	47:xxx
Общая площадь земельного участка, кв. м	xxx
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для ведения гражданами садоводства и огородничества, размещение дачных домов и садовых домов
Текущее использование	По функциональному назначению
Рельеф земельного участка	Ровный, на участке отсутствуют плодовые насаждения
Благоустройство	Не огорожен, отсутствуют надворные постройки.
Подъездные пути	Гравийная дорога
Инженерная оснащенность	Электроснабжение - центральное, водоснабжение - скважина, канализация - септик
Балансовая стоимость на дату оценки, руб.	отсутствует. Собственник – физическое лицо



Таблица 9. Описание жилого дома

Характеристики	Описание
Адрес	Российская Федерация, Ленинградская область, Ххх
Кадастровый номер	47:07:1047005:9275
Общая площадь жилого дома, кв. м	ххх
Жилая площадь дом, кв.м	Нет данных
Площадь кухни, кв.м	Нет данных
Количество жилых комнат	3
Высота потолка, м	Нет данных
Этажность	1, в том числе подземных 0
Год постройки	2025
Физический износ здания	0%
Фундамент	Железобетонный
Материал стен	Из прочих материалов - блоки velox
Перекрытия	Нет данных
Крыша	Нет данных
Качество строительства	Отличное
Состояние кровли	Отличное
Внутренняя отделка	Без отделки
Внешняя отделка	Без отделки
Инженерная оснащенность	Электроснабжение - центральное, водоснабжение - скважина, канализация - септик, отопление – автономное. Коммуникации заведены в дом. Инженерное оборудование установлено частично.
Наличие перепланировок	В ходе визуального осмотра перепланировки не выявлены
Хоз. постройки и благоустройство	Частично благоустроен

План дома (1 этаж)

СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСАХ И УСТАРЕВАНИЯХ

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

Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний. Накопленный износ (без учета внешнего износа) здания определялся по формуле:

$$D_H = 1 - (1 - D_\Phi) \times (1 - D_{\Phi VH}) \times (1 - D_B),$$

где:

D_n – накопленный износ;

D_{ϕ} , $D_{\text{фун}}$, $D_{\text{в}}$ – физический, функциональный и внешний износы.

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Физический износ определяется методом срока жизни по формуле:

$$K_{\text{н}} = \frac{T_{\Phi}}{T_{\text{н}}} \times 100;$$

Где:

Тф – фактический срок службы данного объекта;

Тн – нормативный срок службы данного объекта.

Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице ниже.

Таблица 10. Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупно монолитные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных “ступенях” или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных “ступенях” или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

Расчет физического износа представлен ниже.

Таблица 11. Расчет физического износа здания

Наименование	Нормативный срок жизни, лет	Год постройки	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Жилой дом	150	2025	0	0%

Источник: данные оценщика, собранные по рекомендациям инструкций ВСН 53-86(р) и ВСН 58-88(р).

Функциональный износ – это уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Оценщик не выявил существенных признаков функционального износа у Объекта оценки.

Внешний износ – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Оценщик не выявил существенных признаков внешнего износа у Объектов оценки.

Таким образом, величина накопленного износа составляет 0%.

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

[illegible]

ВЫВОДЫ:

По итогам анализа характеристик Объекта оценки и его местоположения можно сделать следующие выводы:

- Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ххх;
- Транспортная доступность Объекта оценки — хорошая;
- Площадь земельного участка — ххх кв.м;
 - Ближайшая крупная автомагистраль – Мурманское шоссе – около 2,3 км.
- С учетом изложенного выше, Объект оценки можно позиционировать его в качестве жилого дома с земельным участком.

8 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1 ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА 2024 ГОД

1. В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2024 года составил +4,1% г/г, что на уровне уточнённой оценки за 2023 года (3-я оценка +4,1% г/г). Номинал ВВП за 2024 год составил 200,0 трлн руб., увеличившись практически в два раза за 4 года несмотря на ковидные ограничения и санкции. Ранее такой результат был достигнут за 10 лет. По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2024 года рост ВВП составил +4,5% г/г после +3,6% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора рост на +0,9% м/м SA после +0,0% м/м SA в ноябре.

2. Индекс промышленного производства по итогам 2024 года вырос на +4,6% г/г, что выше показателя 2023 года (+4,3% г/г). При этом в декабре 2024 года наблюдалось значительное ускорение темпов роста выпуска промышленной продукции – до +8,2% г/г после +3,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – до +12,3% в декабре после +9,0% в ноябре. С исключением сезонности в декабре промышленность выросла на +1,8% м/м SA после +0,5% м/м SA в ноябре.

3. Обрабатывающие производства в 2024 году были основным источником промышленного роста. Их выпуск увеличился на +8,5% г/г, несмотря на высокую базу 2023 года, когда выпуск увеличился на +8,7% г/г. Тем самым совокупный рост за 2 года достиг почти +18%. В декабре обрабатывающий сектор показал рекордный в течение года рост на +14,0% г/г после +7,1% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также отмечается ускорение темпов роста до +21,4% после +17,8% месяцем ранее. С устранением сезонности в декабре рост выпуска составил +2,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в ноябре. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Итоги 2024 года».

4. Рост объёма строительных работ по итогам 2024 года составил +2,1% г/г после роста на +9,0% г/г в 2023 году. В декабре в годовом выражении уровень прошлого года превышен на +7,5% г/г после +0,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности ускорение темпов роста до +14,4% после +3,6% в ноябре.

5. В 2024 году объём оптовой торговли, несмотря на высокую базу прошлого года (+8,9% в 2023 году), вырос на +6,8% г/г. В декабре объём оптовой торговли увеличился на +3,3% г/г после +3,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности рост на +14,1% в декабре после +21,2% месяцем ранее.

6. В 2024 году грузооборот транспорта увеличился на +0,4% г/г после -0,6% г/г в 2023 году. В декабре грузооборот транспорта увеличился на +4,1% г/г после роста на +2,2% г/г в ноябре, к уровню двухлетней давности – рост на +4,7% после +3,7% ранее. По итогам 2024 года отмечается рост грузооборота по большинству видов транспорта. Так, по автомобильному – рост на +6,5% г/г, по морскому – на +5,5% г/г, по воздушному – на +11,0% г/г.

7. Потребительская активность в 2024 году была на высоком уровне. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению по итогам 2024 года вырос на +6,4% г/г после +8,0% г/г по итогам 2023 года. В декабре прирост составил +4,8% г/г в реальном выражении после +5,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности практически без изменений – +15,2% после +15,4% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA.

Оборот розничной торговли в 2024 году продемонстрировал прирост на +7,2% г/г после +8,0% г/г в 2023 году. В декабре рост оборота составил +5,2% г/г в реальном выражении после +6,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – +16,5% после +17,2% месяцем ранее. С учётом сезонности -0,4% м/м SA. Рост платных услуг населению в 2024 году составил +3,3% г/г после +6,9% г/г по результатам 2023 года. В декабре рост составил +2,1% г/г после +2,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности +9,0% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA.

Оборот общественного питания в 2024 году увеличился на +9,0% г/г после +13,9% г/г в 2023 году. В декабре ускорение темпов роста до +10,7% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +23,5% после +20,1% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,1% м/м SA.

8. На протяжении прошедшего года рынок труда демонстрировал высокую устойчивость – наблюдался высокий рост заработных плат на фоне низкой безработицы.

Уровень безработицы по итогам 2024 года составлял в среднем 2,5% от рабочей силы. В декабре уровень безработицы, как и в предыдущие 2 месяца, оставался на историческом минимуме в 2,3% от рабочей силы.

Темпы роста заработной платы в ноябре (по последним оперативным данным) немного выросли. В номинальном выражении рост составил +16,8% г/г после +16,4% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,3% г/г после +7,2% г/г, а её размер составил 86 399 рублей.

По итогам 11 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +17,8% г/г, реальной заработной платы – +8,7% г/г, а её размер 84 241 рубль.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2024 года составил +8,4% г/г, ускорившись относительно 2023 года (+6,5% г/г) и достигнув наибольших значений с 2008 года. В 4 квартале 2024 года реальные доходы выросли на +8,6% г/г после +12,5% г/г в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы по итогам 2024 года выросли на +7,3% г/г (+6,1% г/г в 2023 году), а в 4 квартале на +4,1% г/г после +10,9% г/г кварталом ранее.

По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2024 года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2024 году внесли оплата труда наёмных работников +5,1 п.п. (+8,3% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,3 п.п. (+32,4% г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,4 п.п. (+5,5% г/г) и социальных выплат +0,3 п.п. (+1,7% г/г).

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/195754c7897bffc50dc164890f91407/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2024_goda.pdf

8.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

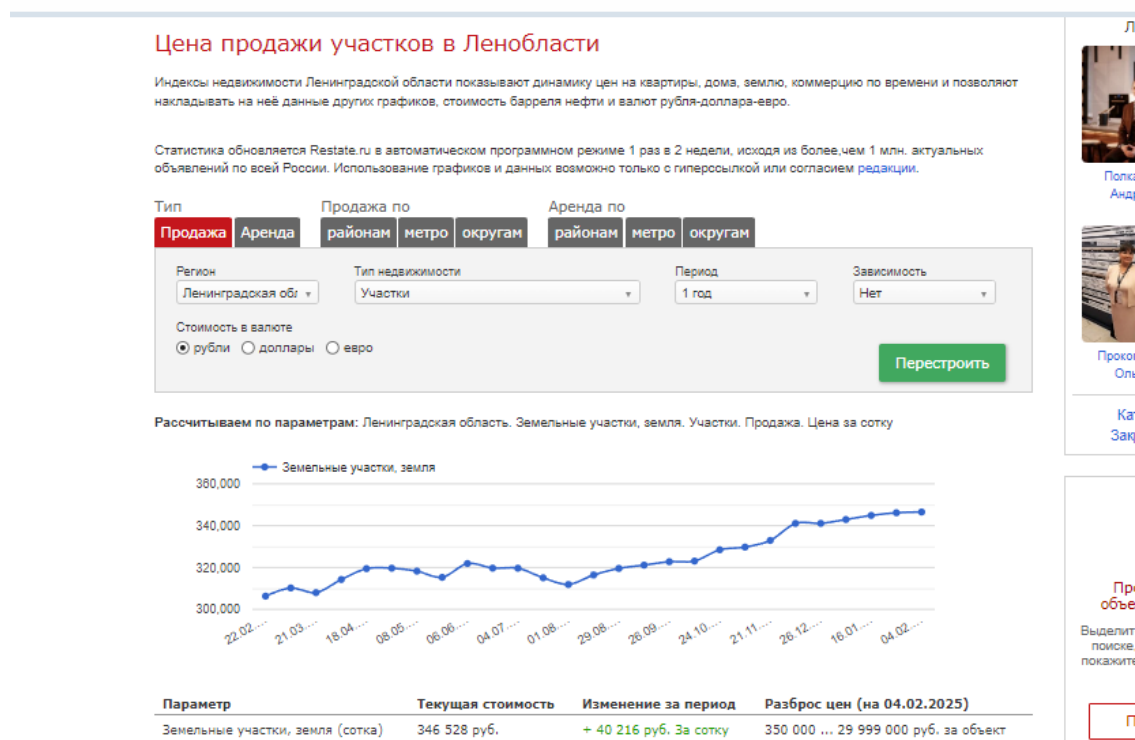
Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

С учетом выводов раздела 8.3 Отчета Оценщик анализировал рынок загородной недвижимости Ленинградской области.

8.3 ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Динамика средних цен на земельные участки в Ленинградской области:

 spb.restate.ru/graph/lo/ceny-prodazhi-zemli/



Динамика средних цен		
Даты	Земельные участки, земля, за сотку, руб.	Изменение
04 фев. 2025	346527.9	+0.11%
21 янв. 2025	346161.9	+0.37%
16 янв. 2025	344891.7	+0.57%
09 янв. 2025	342938.3	+0.54%
26 дек. 2024	341094.1	+0.01%
05 дек. 2024	341076.9	+2.39%
21 ноя. 2024	332923.9	+0.95%
07 ноя. 2024	329746.4	+0.39%
24 окт. 2024	328475.4	+1.64%
10 окт. 2024	323078.6	+0.09%
26 сен. 2024	322772	+0.5%
12 сен. 2024	321143	+0.49%
29 авг. 2024	319567.5	+0.98%
15 авг. 2024	316442	+1.44%
01 авг. 2024	311871.3	-1.03%
18 июл. 2024	315079.6	-1.46%
04 июл. 2024	319668.2	-0.01%
20 июн. 2024	319699.5	-0.69%
06 июн. 2024	321912.8	+2.06%
23 мая 2024	315295.9	-0.95%
08 мая 2024	318275.8	-0.44%
25 апр. 2024	319666.5	+0.06%
18 апр. 2024	319462.6	+1.63%

Динамика изменения цен на жилые дома в Ленинградской области:

https://spb.restate.ru/graph/lo/ceny-prodazhi-domov/

Цена продажи домов в Ленобласти

Индексы недвижимости Ленинградской области показывают динамику цен на квартиры, дома, землю, коммерцию по времени и позволяют накладывать на неё данные других графиков, стоимость барреля нефти и валют рубля-доллара-евро.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием [редакции](#).

Тип

Продажа | Аренда

Продажа по | Аренда по

районам | метро | округам | районам | метро | округам

Регион

Ленинградская обл.

Тип недвижимости

Дома

Период

1 год

Зависимость

Нет

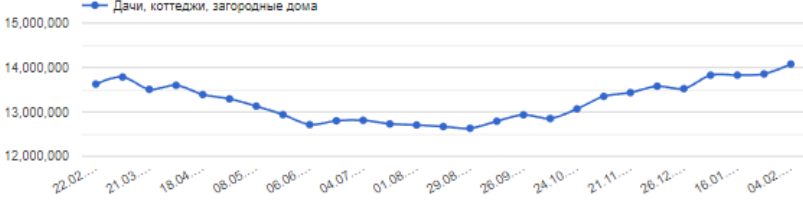
Стоимость в валюте

☒ рубли ☐ доллары ☐ евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Ленинградская область. Дачи, коттеджи, загородные дома. Дома. Продажа. Цена за объект

Дачи, коттеджи, загородные дома



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 04.02.2025)
Дачи, коттеджи, загородные дома (объект)	14 076 099 руб.	+ 449 308 руб. За объект	1 300 000 ... 79 000 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Дачи, коттеджи, загородные дома, за объект, руб.	Изменение
04 фев. 2025	14076098.5	+1.57%
21 янв. 2025	13854904.6	+0.19%
16 янв. 2025	13828115.3	+0%
09 янв. 2025	13827658.6	+2.2%
26 дек. 2024	13523878.6	-0.41%
05 дек. 2024	13579246.4	+1.06%
21 ноя. 2024	13434721.5	+0.64%
07 ноя. 2024	13349179.5	+2.11%
24 окт. 2024	13067593.4	+1.66%
10 окт. 2024	12851237.4	-0.65%
26 сен. 2024	12935127.4	+1.12%
12 сен. 2024	12790775.5	+1.25%
29 авг. 2024	12630474.4	-0.31%
15 авг. 2024	12670174.9	-0.28%
01 авг. 2024	12705156.2	-0.2%
18 июл. 2024	12730234.7	-0.64%
04 июл. 2024	12811238	+0.08%
20 июн. 2024	12800677.9	+0.68%
06 июн. 2024	12713877	-1.77%
23 мая 2024	12938903.4	-1.47%
08 мая 2024	13129671.4	-1.25%
25 апр. 2024	13294085.4	-0.73%

Источники: <https://spb.restate.ru/graph/lo/ceny-prodazhi-zemli/>, <https://spb.restate.ru/graph/lo/ceny-prodazhi-domov/>

АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК ИЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

По результатам проведенного анализа рынка, Оценщиком были выявлены наиболее близкие по технико-экономическим характеристикам объекты и сведены в таблицу далее.

ПРАВИЛА ОТБОРА АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

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

- тип недвижимости — земельные участки;
- передаваемые имущественные права — право собственности;
- категория земель — земли сельскохозяйственного назначения: СНТ/ДНП;
- площадь земельного участка — от 6 до 14 соток,
- местоположение — в населенных пунктах Колтушского городского поселения, Всеволожского района, Ленинградской области.

Таблица 13. Описание доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах - земельных участках

№	Расположение	Площадь земельного участка, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Ссылка на источник информации
ОА №1	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, д. Мяглово	900	3 800 000	4 222	https://www.cian.ru/sale/suburban/301014793

ОА №2	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, д. Мяглово	1000	3 800 000	3 800	https://www.cian.ru/sale/suburban/301012072
ОА №3	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, д. Мяглово	1000	3 800 000	3 800	https://www.cian.ru/sale/suburban/301012064
ОА №4	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, д. Мяглово	1343	4 200 000	3 127	https://www.cian.ru/sale/suburban/301012080
ОА №5	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, д. Мяглово	1000	3 900 000	3 900	https://www.cian.ru/sale/suburban/310426387
ОА №6	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, Озерки-Коркино массив	1130	3 000 000	2 655	https://spb.cian.ru/sale/suburban/308813279/
ОА №7	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, Коркинское СНТ	1300	2 900 000	2 231	https://spb.cian.ru/sale/suburban/305397558/
ОА №8	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, Крокусы коттеджный поселок, 14	1045	4 818 000	4 611	https://spb.cian.ru/sale/suburban/308146898/
ОА №9	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, Крокусы коттеджный поселок	809	3 000 000	3 708	https://spb.cian.ru/sale/suburban/303683797/

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

- Согласно данным анализа рынка предложений продажи земельных участков в населенных пунктах Колтушского городского поселения, Всеволожского района, Ленинградской области, рыночные цены предложений находятся в интервале от 2 231 до 4 611 руб./кв. м.
- Значительный разброс в ценах обуславливается, в основном, личными пожеланиями продавцов: так, земельные участки, расположенные на небольшом удалении, могут значительно отличаться в цене. Также на цены предложений оказывают влияние наличие подключенных коммуникаций, и дополнительных улучшений (наличие фундамента, ограждения).

ПРАВИЛА ОТБОРА АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

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

- тип недвижимости — жилой дом;
- передаваемые имущественные права — право собственности;
- площадь дома — от 90 до 400 кв. м,
- местоположение – в населенных пунктах Колтушского городского поселения, Всеволожского района, Ленинградской области.

Таблица 14. Описание доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах – жилых домов

№	Расположение	Площадь дома, кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Ссылка на источник информации
ОА №1	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, Озерки-	150 м²	6,25 сот.	12 000 000	80 000	https://spb.cian.ru/sale/suburban/312507785/

	Коркино массив					
ОА №2	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, Мягловские Усадьбы коттеджный поселок	200 м²	10 сот.	16 500 000	82 500	https://spb.cian.ru/sale/suburban/314332552/
ОА №3	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, Прилесный коттеджный поселок, Зеленый квартал, 38	199,4 м²	11,47 сот.	16 900 000	84 754	https://spb.cian.ru/sale/suburban/314043712/
ОА №4	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, Ексолово деревня	125 м²	7 сот.	12 000 000	96 000	https://spb.cian.ru/sale/suburban/305978728/
ОА №5	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, Коркинское СНТ	130,6 м²	8,3 сот.	14 490 000	110 949	https://spb.cian.ru/sale/suburban/298945923/
ОА №6	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, Прилесный Стиль коттеджный поселок, Квартал 5-я очередь, ул. Смелая	137,4 м²	10,6 сот.	16 600 000	120 815	https://spb.cian.ru/sale/suburban/306380515/
ОА №7	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, Прилесный Стиль коттеджный поселок, 86	150 м²	6 сот.	18 000 000	120 000	https://spb.cian.ru/sale/suburban/312079475/
ОА №8	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение	130 м²	6,3 сот.	17 400 000	133 846	https://spb.cian.ru/sale/suburban/309635254/
ОА №9	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, Прилесный Стиль коттеджный поселок	189,5 м²	15,07 сот.	26 500 000	139 842	https://spb.cian.ru/sale/suburban/305286200/
ОА №10	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, Прилесный Стиль коттеджный поселок	159 м²	10 сот.	22 180 000	139 497	https://spb.cian.ru/sale/suburban/311817958/
ОА №11	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское	97 м²	10 сот.	13 668 424	140 912	https://spb.cian.ru/sale/suburban/313861205/

	поселение, Прилесный Стиль коттеджный поселок, 38					
ОА №12	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, Прилесный Стиль коттеджный поселок, 44	158 м ²	10 сот.	26 272 400	166 281	https://spb.cian.ru/sale/suburban/313848343/
ОА №13	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, Крокусы коттеджный поселок, 75	124,3 м ²	12,4 сот.	14 000 000	112 631	https://spb.cian.ru/sale/suburban/313434925/

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

- Согласно данным анализа рынка предложений продажи жилых домов в населенных пунктах Колтушского городского поселения, Всеволожского района, Ленинградской области, рыночные цены предложений находятся в интервале от 80 000 до 166 281 руб./кв. м.
- Значительный разброс в ценах обуславливается, в основном, личными пожеланиями продавцов: так, жилые дома, расположенные на небольшом удалении, могут значительно отличаться в цене. Также на цены предложений оказывают влияние материал стен, наличие подключенных коммуникаций, состояние внутренней и внешней отделки и дополнительных улучшений (наличие хоз. построек на участке).

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

В результате анализа рынка загородной недвижимости, а также на основе устных консультаций участниками рынка, были выявлены следующие основные факторы, в большей степени влияющие на стоимости объектов:

- ✓ расположение объекта в экологически благоприятном районе со следующими характеристиками: близость водоема (70%) — от 50 до 100 м, а лучше всего непосредственно на берегу (30%); наличие леса (60%) удаленностью от 200-500 до 1 000-1 500 м;
- ✓ хорошая транспортная доступность объекта: наличие непосредственного асфальтированного (или с твердым покрытием) подъезда к объекту (80%), удаленность от шоссе до 100 м (50%), до 500 метров (40%); наличие транспортных коммуникаций (железнодорожная станция — от 1 000 м, маршрутные автобусы — от 100 м). Особое внимание обращается на содержание дорог и их обслуживание в зимний период (60%), перспективы развития схем движения в данном районе;
- ✓ наличие центральных коммуникаций (инженерная оснащенность) или возможность их подключения. Требования по электричеству — заключенный договор и мощность от 5 до 20 кВт (90% спроса). Наличие газоснабжения (или реальная возможность подключения к магистральному газу) привлекает внимание 100% потребителей. Система водоснабжения объекта — подведение воды (90% потребителей). На качество воды из колодца, скважины обращают внимание 70% потребителей. Для земельного участка Для ведения гражданами садоводства и огородничества, размещение дачных домов и садовых домов обязательно наличие канализации: центральная — 80% предпочтений; местная — 60%. Телефон предпочтителен только в ближайших пригородах и близких к районным центрам поселках (40%);
- ✓ удаленность от районного центра: наибольшей ликвидностью отличаются объекты, которые расположены в районных центрах (более 50%) или на территориях, близко расположенных к городу — в 25-35 км (70%). Требования покупателей по удаленности для коттеджа, чтобы «постоянно жить за городом, а работать в городе» — 15-20 км (60% предпочтений). Если цель покупателя — отдых, то отдается предпочтение дачам от 30-50 (60%) до 100-120 км от города (30%). Объекты, расположенные менее чем в 10 км. от города, не являются ликвидными (из-за загрязненности ближайших пригородов);
- ✓ размер земельного участка и возможность его увеличения (характерный для российского потребителя критерий): минимум 10-15 соток (80% предпочтений), верхний предел ограничен только стоимостью земли;

✓ принадлежность земли к той или иной категории целевого назначения является определяющим критерием для 60% потребителей. ИЖС (ИЖС в зоне поселений) предпочитают более 50% покупателей.

ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ

Безусловно, цена реальной сделки может отличаться от цены предложения. На сегодняшний день, по мнению специалистов, работающих на рынке недвижимости, цены предложения, как правило, превышают цены сделок.

Величина скидки на торг определялась согласно данным информационного портала недвижимости Статриелт – Statrielt (<https://statrielt.ru/>) величина скидки на торг на жилой дом площадью от 100 кв.м. до 150 кв.м. составляет – от 3% до 17 %, на земельный участок сельскохозяйственного назначения составляет — от 3% до 16%.

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на сайте Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью <u>до 100 кв.м.</u> с земельным участком	0,87	0,96	0,92	0,93	0,92	0,91
2	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью <u>100 - 150 кв.м.</u> с земельным участком	0,83	0,97	0,91	0,92	0,91	0,90
3	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью <u>более 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,79	0,96	0,89	0,90	0,90	0,88
4	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,70	0,92	0,83	0,85	0,83	0,80
5	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью <u>до 150 кв.м.</u> с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
6	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью <u>от 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,84	0,94	0,90	0,91	0,90	0,89
7	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,74	0,92	0,85	0,86	0,85	0,82
8	Садовый (или дачный) участок с расположенными на нем зданиями, строениями и др. улучшениями	0,84	0,94	0,90	0,91	0,90	0,88
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,80	0,91	0,87	0,88	0,87	0,84

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС¹, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,99	0,95	0,95	0,95	0,94
4	ДНП¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,97	0,94	0,94	0,94	0,93
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,74	0,92	0,88	0,89	0,88	0,86
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,66	0,93	0,83	0,84	0,83	0,80
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,78	0,97	0,92	0,92	0,92	0,90

8.4 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ

Ликвидность является важной характеристикой объекта недвижимости как предмета залога и объекта оценки и характеризуется способностью объекта недвижимости превращаться в денежные средства без потерь от первоначальной стоимости в определенные временные сроки.

Одним из основных параметров, оказывающих влияние на ликвидность объекта недвижимости, является его принадлежность к тому или иному сегменту рынка. В зависимости от того, в какой сегмент рынка недвижимости попадает объект, срок его реализации может быть различным. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта и особенностей регионального рынка.

Существенными факторами, влияющими на ликвидность объекта недвижимости, являются:

- ✓ местоположение;
- ✓ физические характеристики объекта;
- ✓ размер объекта;
- ✓ состояние соответствующего сегмента рынка недвижимости в регионе.

Вопрос оценки ликвидности достаточно сложный, так как количественных методик оценки ликвидности нет, поэтому на практике предлагается характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи объекта. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Таблица 15. Градация ликвидности в зависимости от сроков реализации объекта¹

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

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество – жилой дом с земельным участком, находящийся по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ххх.

Положительно влияют на ликвидность объекта оценки:

- ✓ престижность местоположения;
- ✓ ликвидная площадь дома;
- ✓ ликвидная площадь участка;
- ✓ хорошая транспортная доступность.
- ✓ наличие инженерных коммуникаций;

Отрицательно влияют на ликвидность объекта оценки:

- ✓ категория земель.
- ✓ требуется ремонта;
- ✓ отсутствие части инженерного оборудования.

Потенциальными покупателями таких объектов недвижимости могут быть физические лица.

Согласно данным информационного портала недвижимости Статриелт – Statrielt (<http://statrielt.ru/>) срок экспозиции жилых домов площадью от 100 до 150 кв. м составляет 4 - 12 месяцев.

¹ Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», Ассоциация российских банков, 2011г.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ³	По регионам ⁴		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью до <u>100 кв.м.</u> с земельным участком	4	10	6	5	6	8
2	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>100 - 150 кв.м.</u> с земельным участком	4	12	7	6	7	9
3	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>более 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	6	20	11	9	11	15
4	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	15	43	25	20	24	33
5	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>до 150 кв.м.</u> с земельным участком	3	9	5	4	5	7
6	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>от 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	4	11	6	5	6	8
7	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	8	27	16	13	16	21
8	Садовый участок с расположенными на нем зданиями, строениями и др. улучшениями	2	10	6	5	6	8
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	3	15	7	6	7	9

Таким образом, в результате анализа состояния рынка, анализа характеристик оцениваемого объекта, оценщик выяснил, что срок реализации объекта оценки по рыночной стоимости составляет в среднем **7 месяцев (210 дней)**, ликвидность оцениваемого объекта можно охарактеризовать как **«средняя»**.

8.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

- Диапазон цен жилых домов в районе расположения Объекта оценки находится в интервале от 80 000 до 166 281 руб./кв. м.
- Диапазон цен земельных участков в районе расположения Объекта оценки находятся в интервале от 2 231 до 4 611 руб./кв. м.
- Скидки на торг для аналогичных домов составляют от 3% до 17 %.
- Скидки на торг для аналогичных участков составляют от 3% до 16%.
- Основными ценообразующими факторами для загородной недвижимости являются: местоположение, площадь, инженерная оснащенность.
- Ликвидность оцениваемого объекта можно охарактеризовать как **«средняя»**.
- В результате проведенного анализа рынка загородной недвижимости Ленинградской области оценщик пришел к выводу, что количество предложений ограничено, имеется незначительный разброс цен.

9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- *физическая возможность* — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте.
- *юридическая разрешенность* — рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.
- *финансовая оправданность* — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- *максимальная эффективность* — рассмотрение того, какое из финансово-экономических, осуществимых видов использования будет приносить максимальную текущую стоимость.

9.1 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Рассматриваемый фактор диктуется физическими характеристиками земельного участка (местоположение, размер участка, форма, инженерно-геологические параметры грунтов и т.д.).

В распоряжение Оценщика не предоставлены данные о проведении экспертизы грунтов, плодородия почв, и прочие технологические свойства почв. Оценщик также не проводил самостоятельно экспертизу грунтов и исследования в области инсоляции и ветровой направленности. При рассмотрении вариантов использования земельного участка с точки зрения физической осуществимости Оценщик исходил из предположения об отсутствии каких-либо гидрологических, геологических и природно-техногенных факторов, влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости.

В дальнейшем Оценщик будет исходить из допущения, что при реализации удовлетворяющих рассматриваемым далее критериям вариантов использования земельного участка препятствий физического характера на данной территории не возникнет.

ЮРИДИЧЕСКАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ

При анализе наилучшего использования рассматриваемого недвижимого имущества необходимо принимать во внимание все имеющиеся в распоряжении юридически допустимые варианты использования.

Согласно предоставленным документам рассматриваемый земельный участок относится к категории земель сельскохозяйственного назначения - для ведения гражданами садоводства и огородничества, размещение дачных домов и садовых домов.

Таким образом, единственным правомочным вариантом использования оцениваемого земельного участка, отвечающих критерию юридической правомочности, является использование для ведения гражданами садоводства и огородничества, размещение дачных домов и садовых домов.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ И МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

Как было указано ранее, с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, вариантом наиболее эффективного использования является Для ведения гражданами садоводства и огородничества, размещение дачных домов и садовых домов. Также учитывая местоположение и ближайшее окружение рассматриваемого участка (см. раздел 7 настоящего Отчета), Оценщиком было принято решение использования земельного участка с точки зрения финансовой оправданности и максимальной эффективности под текущее назначение, то есть для ведения гражданами садоводства и огородничества, размещение дачных домов и садовых домов.

Следовательно, наиболее эффективным будет использование оцениваемого земельного участка для ведения гражданами садоводства и огородничества, размещение дачных домов и садовых домов.

9.2 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

Таким образом, наиболее эффективным вариантом использования земельного участка, как условно свободного, является использование для ведения гражданами садоводства и огородничества, размещение дачных домов и садовых домов.

10 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно ФСО №V, сравнительный подход — это совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения ФСО №V:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Согласно п. 22 ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Основные этапы сравнительного подхода согласно ФСО №V:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

Согласно выводам раздела 9 настоящего Отчета, наиболее эффективное использование Объекта оценки — земельные участки Для ведения гражданами садоводства и огородничества, размещение дачных домов и садовых домов.

10.1 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

ПРАВИЛА ОТБОРА АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Принимая во внимание характеристики земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора объектов-аналогов:

- тип объекта — жилые дома;
- местоположение — в населенных пунктах Колтушского городского поселения Всеволожского района Ленинградской области;
- категория земельного участка — Земли сельскохозяйственного назначения;
- разрешенное использование — СНТ/ДНП;

- общая площадь — от 60 до 170 кв. м.
- состояние – дома в отличном состоянии.

ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались источники информации, перечисленные в разделе 8 настоящего Отчета.

В результате проведенного анализа рынка загородной недвижимости Ленинградской области оценщик пришел к выводу, что количество предложений ограничено, имеется незначительный разброс цен.

В качестве аналогов было отобрано 4 объекта, которые являются наиболее сопоставимыми с оцениваемым объектом.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице далее. Копии интернет-страниц представлены в Приложении 2 к настоящему Отчету.

Таблица 16. Характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Наименование	Оцениваемый объект	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Местоположение	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область
Район	Всеволожский	Всеволожский	Всеволожский	Всеволожский	Всеволожский
Расположение	Российская Федерация, Ленинградская область, Ххх	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, Коркинское СНТ	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, Ексолово деревня	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, Прилесный Стиль коттеджный поселок, Квартал 5-я очередь, ул. Смелая	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, Крокусы коттеджный поселок, 75
Тип объекта	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Передаваемые прав на жилой дом	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые прав на земельные участок	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (время совершения сделки)	03.03.2025	Март 2025	Март 2025	Март 2025	Март 2025
Общая площадь, кв. м	ххх	130,6	125	137,4	124,3
Площадь участка	ххх	830	700	1060	1240
Материал стен	Из прочих материалов	Газобетонный блок	Газобетонный блок	Кирпичный	Монолитный
Состояние дома	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное
Год постройки дома	2025	-	2023	2021	2025
Внутренняя отделка	Без отделки, инженерное оборудование установлено частично	Предчистовая отделка, инженерное оборудование установлено частично	Без отделки, инженерное оборудование установлено частично	Предчистовая отделка, инженерное оборудование установлено частично	Без отделки, инженерное оборудование установлено частично
Состояние отделки фасада	Без отделки	Простая	Простая	Без отделки	Без отделки
Наличие мебели и техники	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие центральных инженерных коммуникаций					
Водоснабжение	есть	есть	есть	есть	есть
Канализация	есть	есть	есть	есть	есть
Электроснабжение	есть	есть	есть	есть	есть
Отопление	есть	есть	есть	есть	нет
Газоснабжение	нет	нет	нет	нет	нет
Благоустройство участка	Частично благоустроен	Частично благоустроен	Частично благоустроен	Частично благоустроен	Частично благоустроен
Вид разрешенного использования	Для ведения гражданами садоводства и размещения дачных домов и садовых	СНТ/ДНП	СНТ/ДНП	СНТ/ДНП	СНТ/ДНП

	домов				
Цена предложения, руб.	-	14 490 000	12 000 000	16 600 000	14 000 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м		110 949	96 000	120 815	112 631
Источник информации	-	+7 969 202-88-56	+7 981 950-68-00	+7 905 234-03-67	+7 981 731-96-20
Ссылка на источник информации	-	https://spb.cian.ru/sale/suburban/298945923/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/305978728/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/306380515/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/313434925/

10.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В соответствии с п. 22д ФСО № 7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться:

- качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы),
- количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы),
- сочетания количественных и качественных методов.

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

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

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

Учитывая объем доступных рыночных данных (4 объекта) регрессионные методы в данном случае не применимы. Качественные методы не использовались в виду их субъективности.

Таким образом, в настоящем Отчете использовался метод корректировок.

МЕТОД КОРРЕКТИРОВОК

В рамках данного метода стоимость недвижимого имущества определяется по формуле:

$$C_c = \sum_{j=1}^N q_j \cdot C^{OA}_j,$$

где	C_c	—	стоимость оцениваемого недвижимого имущества, руб./кв.м;
	N	—	количество объектов-аналогов;
	j	—	порядковый номер объекта-аналога;
	q_j	—	весовой коэффициент для j -го объекта-аналога;
	C^{OA}_j	—	скорректированная цена объекта-аналога, руб./кв.м.

Скорректированные стоимости объектов-аналогов C^{OA}_j вычисляются путем применения корректировок к рыночной стоимости j -го объекта-аналога в последовательном порядке, при этом порядок следования корректировок друг за другом определяется их значимостью и влиянием на стоимость объекта недвижимости. Размер корректировок также определяется по рыночным данным.

Корректировки первой группы вносятся последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$C_i = C_{i-1} * (1 + k_i^I),$$

где	C_i, C_{i-1}	—	цена объекта-аналога после корректировки по i -му и $(i-1)$ -му элементу сравнения;
	k_i^I	—	корректировка по i -му элементу сравнения из первой группы, %.

Корректировки второй группы в абсолютном значении определяются от скорректированных по первой группе элементов сравнения цен объектов-аналогов (C_i) по формуле:

$$K_{i,OA} = C_i * k_i^{II},$$

где	$K_{i,OA}$	—	корректировка (в денежных единицах) цены объекта-аналога по i -му
-----	------------	---	---

k_{ii}^{II} — элементу сравнения второй группы;
 — корректировка по i-му элементу сравнения из второй группы, определяемая на основании рыночных данных, %.

Суммарная (результатирующая) корректировка второй группы (K_j) к цене объекта-аналога, скорректированной по первой группе, определяется как сумма корректировок по второй группе элементов сравнения, а скорректированная стоимость объекта-аналога (CO^A_j) — как сумма скорректированной по первой группе элементов сравнения цены объекта-аналога (C_i) и результирующей корректировки второй группы.

Весовые коэффициенты q_j определяются по формуле:

$$q_j = \frac{1}{A_j} \bigg/ \sum_{j=1}^N A_j$$

где q_j — весовой коэффициент для j-го объекта-аналога;
 N — количество объектов-аналогов;
 j — порядковый номер объекта-аналога;
 A_j — абсолютная валовая коррекция для j-го объекта-аналога.

Абсолютная валовая коррекция для j-го объекта-аналога определяется как сумма абсолютных (по модулю) значений, примененных к рыночной стоимости данного объекта корректировок.

10.3 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

При принятии решения о заключении сделок по купле-продаже земельных участков участники рынка оперируют прежде всего удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./кв.м). Данный показатель является универсальным для рассматриваемого сегмента рынка.

Так как аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади земельного участка, то есть анализировались цены земельных участков, приходящиеся на 1 кв.м.

Прочие единицы сравнения не рассматриваются ввиду того, что не позволяют отразить особенности рассматриваемого объекта, либо приведут к аналогичным результатам.

10.4 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22 ФСО № 7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Элементы сравнения, специфические для сегмента рынка Объекта оценки, определялись по данным обзора рынка (раздел 8 Отчета).

Элементы сравнения, как правило, разделяются на две группы. Элементы сравнения первой группы (права на объект и обременения, условия финансирования, условия продажи и условия рынка) характеризуют отличия аналогов от объекта оценки с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно. В дальнейших расчетах учитываются элементы сравнения второй группы, учитывающие отличия в прочих ценообразующих факторах.

В качестве элементов сравнения в дальнейших расчетах используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

Таким образом, далее учитывались следующие элементы сравнения, по которым выявлены отличия:

- площадь земельного участка,
- условия рынка (скидка на торг);
- общая площадь
- состояние внешней и внутренней отделки;
- наличие инженерных коммуникаций.

10.5 КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в абсолютной величине или в процентах от исходной цены предложения за объекты-аналоги.

Результаты проведения корректировок по первой и второй группе элементов представлены в таблице далее.

ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Размер участка является важным ценообразующим фактором. В результате интервьюирования специалистов рынка недвижимости (Демьянова Андрея, менеджера АН «Панорама», тел. +7 (921) 936-46-73, Дильдиной Галины, Генерального директора АН «Фавор», тел. +7 (911) 740-35-75), было выявлено, что чем больше площадь земельного участка, тем выше стоимость всего домовладения.

Поправка на площадь земельного участка определялась исходя из стоимости 1 кв. метра «земли», для земельных участков СНТ/ДНП составила 3066 руб./ кв. м.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Под корректировкой цен на условия рынка понимается корректировка цен на дату совершения сделки. Цены на рынке с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные и дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может также произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Аналоги, используемые в расчетах, выставались в **марте 2025 г.** Таким образом, корректировка на дату не требуется.

ТОРГ

Учитывая то, что Оценщику доступны цены предложений объектов-аналогов, для определения рыночной стоимости необходимо ввести корректировку на отличие цен предложений от цен сделок (скидка на торг).

Величина скидки на торг определялась согласно данным информационного портала недвижимости Статриелт – Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/351-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2025-g/3655-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-01-2025-goda>) и составила 3-17%. Оценщик принял в расчетах величину скидки на торг на уровне — 3% (новый дом, привлекательное местоположение).

На основании оп-лине-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на сайте StatRielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью до <u>100 кв.м.</u> с земельным участком	0,87	0,96	0,92	0,93	0,92	0,91
2	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>100 - 150 кв.м.</u> с земельным участком	0,83	0,97	0,91	0,92	0,91	0,90
3	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>более 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,79	0,96	0,89	0,90	0,90	0,88
4	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,70	0,92	0,83	0,85	0,83	0,80
5	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью до <u>150 кв.м.</u> с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
6	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>от 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,84	0,94	0,90	0,91	0,90	0,89
7	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,74	0,92	0,85	0,86	0,85	0,82
8	<u>Садовый</u> (или дачный) участок с расположенными на нем зданиями, строениями и др. улучшениями	0,84	0,94	0,90	0,91	0,90	0,88

Проведение корректировки по первой группе элементов сравнения представлено в таблице далее в конце текущего раздела.

10.6 КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ НА ОБЩУЮ ПЛОЩАДЬ

Как правило, стоимость объектов недвижимости с меньшей площадью выше, чем у объектов с большей, в пересчете на 1 кв. м (аналог скидки на «опт»).

Зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S_n,$$

где:

C – цена предложения 1 кв. м объекта, ден. ед./кв. м;

b – коэффициент, отражающий активность сегмента рынка, к которому относится объект;

S – общая площадь объекта, кв. м;

n – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта оценки по мере увеличения стоимости. Коэффициент торможения, согласно данным СтатРиелт, составляет **-0,15**.

Формула расчета поправки на площадь объекта имеет вид:

$$\text{Корректировка на площадь} = ((S_{00} / S_{0a})^n - 1) * 100\%,$$

где: S₀₀ – общая площадь оцениваемого объекта недвижимости, кв. м;

S_{0a} – общая площадь объекта-аналога, кв. м.

Величина корректировки определялась согласно данным информационно-аналитического портала «Статриэлт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/351-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2025-g/3659-na-obshchuyu-ploshchad-individualnogo-doma-na-01-01-2025-goda>).

НА МАТЕРИАЛ СТЕН

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 предложений 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 различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия).

Величина корректировки определялась согласно данным информационно-аналитического портала «Статриэлт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/351-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2025-g/3654-na-material-sten-konstruktsiyu-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>).

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 каменные (частично - из легких блоков), с облицовкой или оштукатуренные			1,00
2	Монолитные и сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, связи, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены наружные - монолитные, кирпичные или блочные, утепленные с наружной отделкой облицовочными материалами	1,01	1,06	1,03
3	Облегченные здания	Фундамент — каменный. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,89	0,97	0,93
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) утепленные и облицованные	0,68	0,81	0,74
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,57	0,77	0,67

Таблица 17. Определения коэффициента и корректировки к аналогам.

	Оцениваемый объект	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Материал стен	Из прочих материалов - блоки velox	Газобетонный блок	Газобетонный блок	Кирпичный	Монолитный
Коэффициент корректировки	0,93	0,93	0,93	1,00	0,93
Величина корректировки, %	—	0,0%	0,0%	-7,0%	0,0%

НА СОСТОЯНИЕ (ИЗНОС) ДОМА

Корректировки удельной рыночной стоимости на Состояние индивидуального (жилого, дачного, садового) дома.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение и тип и класс качества, общая площадь), отличающихся техническим состоянием (износом) конструкций и отделки дома.

Величина корректировки определялась согласно данным информационно-аналитического портала «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/351-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2025-g/3653-na-iznos-sostoyanie-elementov-funktsionalnoe-i-moralnoe-sootvetstvie-rynku-doma-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>).

Итоги расчета СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал:

№	Оценка состояния домовладения	Характеристика технического состояния конструкций и элементов домовладения, функциональное и моральное соответствие рынку	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное и очень хорошее, востребовано рынком	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию, все необходимые современные функции			1,00
2	Хорошее, востребовано рынком	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, функционально и морально соответствует рынку	0,91	0,99	0,95
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,69	0,88	0,78
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция	0,43	0,67	0,55
5	Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Изношенность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо снос и новое строительство	0,07	0,45	0,20

Таблица 18. Определения коэффициента и корректировки к аналогам.

	Оцениваемый объект	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
--	--------------------	--------	--------	--------	--------

Состояние дома	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

НА СОСТОЯНИЕ ОТДЕЛКИ

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

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

Величина корректировки определялась согласно данным информационно-аналитического портала «Статриэлт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/351-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2025-g/3661-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>).

Итоги расчетов Статриэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
		На наружную (внешнюю) отделку фасадов дома			
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены, покрытые высококачественным кирпичом; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом, блокхаусом	1,03	1,07	1,05
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,09	1,15	1,12
		На внутреннюю отделку помещений и оборудование			
4	Без внутренней отделки	Здание со стенами, оконными блоками и наружными дверными блоками, с выровненными стяжкой полами, крышей и кровлей, при наличии систем коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, вентиляция), без инженерного оборудования (котлов, кухонных плит, сантех. приборов, светильников, кондиционеров), без внутренних дверных блоков, без шпательки и финишной отделки	0,72	0,79	0,75
5	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпательваны и покрашены. Полы: стяжка, линолеум, ламинат, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование. Отделочные материалы - эконом-класса качества			1,00
6	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы выполнены из качественных материалов: ламината, линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,09	1,06
7	Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,13	1,21	1,16

Таблица 19. Определения коэффициента и корректировки к аналогам.

	Оцениваемый объект	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Состояние внутренней отделки	Без отделки, инженерное оборудование установлено частично	Предчистовая отделка, инженерное оборудование установлено частично	Без отделки, инженерное оборудование установлено частично	Предчистовая отделка, инженерное оборудование установлено частично	Без отделки, инженерное оборудование установлено частично
Коэффициент корректировки	0,79	$= (1+0,79+0,79)/3 = 0,86$	0,79	$= (1+0,79+0,79)/3 = 0,86$	0,79
Величина корректировки, %	—	-8%	0%	-8%	0%

Таблица 20. Определения коэффициента и корректировки к аналогам.

	Оцениваемый объект	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
--	--------------------	--------	--------	--------	--------

Состояние внешней отделки	Без отделки	Простая	Простая	Без отделки	Без отделки
Коэффициент корректировки	1,000	1,050	1,050	1,000	1,000
Величина корректировки, %	—	-5%	-5%	0%	0%

НА КОММУНИКАЦИИ

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Коммуникации - отношение удельных рыночных цен домов, различных 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.

Величина корректировки определялась согласно данным информационно-аналитического портала «Статриэлт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/351-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2025-g/3660-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>).

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 квт" (отсутствие / наличие)	0,99	1,00	0,99
2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,94	0,97	0,96
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,93	0,96	0,95
4	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,85	0,91	0,89
5	Угольное, пропановое или пеллетное котельное отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме котельное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	0,93
6	Электрическое: отопление, водонагрев и приготовление пищи	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие котельное отопление, приготовление пищи и горячее водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,90	0,93	0,91
7	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,99	1,00	0,996
8	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,87	0,92	0,89

Таблица 21. Определения коэффициента и корректировки к аналогам.

	Оцениваемый объект	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Водоснабжение	есть	есть	есть	есть	есть
Канализация	есть	есть	есть	есть	есть
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Электроснабжение	есть	есть	есть	есть	есть
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Отопление	есть	есть	есть	есть	нет

Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95
Величина корректировки, %		0,0%	0,0%	0,0%	5,0%
Газоснабжение	нет	нет	нет	нет	нет
Коэффициент корректировки	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Величина корректировки, %	—	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Была принята средняя граница интервала, т.к. коммуникации проходят по границе и нет препятствий для их подключения.

НА НАЛИЧИЕ МЕБЕЛИ

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

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

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

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

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

Величина корректировки определялась согласно данным информационно-аналитического портала «Статриэлт» (<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/351-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2025-g/3663-na-mebel-bytovuyu-tehniku-individualnykh-domov-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>).

Итоги расчета СтатРиэлт 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)	1,02	1,06	1,04
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,00	1,04	1,02

Таблица 22. Определения коэффициента и корректировки к аналогам.

	Оцениваемый объект	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет	нет
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

НА БЛАГОУСТРОЙСТВО УЧАСТКА

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Благоустройство участка (гараж, бассейн, дороги, площадки, тротуар, газон, цветники, теплица, оранжерея, навес, садовые насаждения и кустарники, пруд, клумба, беседка, барбекю и пр.) - определены как отношение удельных рыночных цен домовладений (земельный участок совместно с

домом, всеми постройками и благоустройством) к ценам домовладений с частичным благоустройством участка и окружения при прочих аналогичных условиях.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, состояние и окружение дома, общая площадь, состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся Благоустройством придомовой территории.

Величина корректировки определялась согласно данным информационно-аналитического портала «Статриэлт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/351-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2025-g/3657-na-blagoustrojstvo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>).

Расчет Статриэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Оценка благоустройства	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Благоустроенное	Участок и придомовая территория обеспечены благоустроенными в очень хорошем состоянии дорожками и площадками, элементами озеленения, подъездной дорогой, каменным или стальным забором, воротами, калитками и другими элементами благоустройства (газон, цветники, декоративные деревья, пруд, беседка, спортивная площадка и другие)	1,09	1,12	1,11
2	Частично благоустроенное	Участок и придомовая территория частично обеспечены дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, забором			1,00
3	Неблагоустроенное	Участок и придомовая территория не благоустроены, либо запущены, либо элементы благоустройства изношены	0,92	0,97	0,94
4	Ухоженный сад, занимающий не менее половины общей площади земельного участка	Наличие плодоносящего благоустроенного сада (плодовые деревья, кустарники, виноградник) / их отсутствие	1,02	1,06	1,04

Таблица 23. Определения коэффициента и корректировки к аналогам.

	Оцениваемый объект	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Наличие мебели	Частично благоустроен	Частично благоустроен	Частично благоустроен	Частично благоустроен	Частично благоустроен
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %		0%	0%	0%	0%

10.7 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КОРРЕКТИРОВАНИЯ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ

Итоговое значение рыночной стоимости Объекта оценки, определенное в рамках сравнительного подхода, принято как средневзвешенное значение удельных показателей стоимости 1 кв. м его объектов сравнения. Результаты проведенных корректировок по 1 и 2 группе элементов сравнения, а также результат расчета рыночной стоимости Объекта оценки, полученный в рамках сравнительного подхода, представлен в таблице далее.

10.8 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОМ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Таким образом, стоимость Объекта оценки, полученная с применением сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки без учета округления составляет:

14 670 000 (Четырнадцать миллионов шестьсот семьдесят тысяч) рублей.

Таблица 24. Проведение корректировок по 1 и 2 группам элементов сравнения и определение рыночной стоимости жилого дома

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Площадь земельного участка, кв.м	xxx	830	700	1060	1240
Разница в площади земельного участка, кв.м		531	661	301	121
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.		3 066	3 066	3 066	3 066
Величина корректировки, руб.		1 628 099	2 026 692	922 896	370 998
Цена предложения с учетом корректировки на земельный участок, руб.	-	16 118 099	14 026 692	17 522 896	14 370 998
Удельный показатель цены, руб./кв.м	—	123 416	112 214	127 532	115 615
Передаваемые права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	—	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель цены руб./кв.м		123 416	112 214	127 532	115 615
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки	—	-3,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%
Скорректированный удельный показатель цены руб./кв.м	—	119 713	108 847	123 706	112 147
<i>Корректировки по 2-й группе</i>					
Площадь дома, кв.м	xxx	130,6	125,0	137,4	124,3
Коэффициент корректировки	-0,150				
Величина корректировки, %	—	-0,6%	-1,3%	0,1%	-1,4%
Материал стен дома	Из прочих материалов	Газобетонный блок	Газобетонный блок	Кирпичный	Монолитный
Коэффициент корректировки	0,93	0,93	0,93	1,00	0,93
Величина корректировки, %	—	0,0%	0,0%	-7,0%	0,0%
Состояние внутренней отделки и инженерного оборудования	Без отделки, инженерное оборудование установлено частично	Предчистовая отделка, инженерное оборудование установлено частично	Без отделки, инженерное оборудование установлено частично	Предчистовая отделка, инженерное оборудование установлено частично	Без отделки, инженерное оборудование установлено частично
Коэффициент корректировки	0,79	0,86	0,79	0,86	0,79
Величина корректировки, %	—	-8%	0%	-8%	0%
Отделка фасада	Без отделки	Простая	Простая	Без отделки	Без отделки
Коэффициент корректировки	1,000	1,050	1,050	1,000	1,000
Величина корректировки, %	—	-5%	-5%	0%	0%
Состояние дома	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Величина корректировки, %	—	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Водоснабжение	есть	есть	есть	есть	есть
Канализация	есть	есть	есть	есть	есть
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Электроснабжение	есть	есть	есть	есть	есть
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Отопление	есть	есть	есть	есть	нет
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95
Величина корректировки, %	—	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%
Газоснабжение	нет	нет	нет	нет	нет
Коэффициент корректировки	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Величина корректировки, %	—	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет	нет
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	—	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Благоустройство участка	частично благоустроен	частично благоустроен	частично благоустроен	частично благоустроен	частично благоустроен
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	—	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения	—	-13,5%	-6,1%	-15,0%	3,6%
Итоговая корректировка по 2-й группе элементов сравнения, руб./кв.м	—	-16 209	-6 587	-18 579	4 068
Скорректированная удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	103 504	102 260	105 127	116 215
Абсолютная валовая коррекция	—	13,5%	6,1%	15,3%	6,4%
Коэффициент, обратный абсолютной валовой коррекции	—	7,39	16,52	6,55	15,69
Весовой коэффициент аналога	—	0,16	0,36	0,14	0,34
Удельный показатель цены предложения без учета НДС, руб./кв.м	107 610				
Рыночная стоимость жилого дома без учета НДС, руб.	14 670 000				

10.9 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

ПРАВИЛА ОТБОРА АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

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

- тип недвижимости — земельные участки;
- передаваемые имущественные права — право собственности;
- категория земель — Земли сельскохозяйственного назначения,
- разрешенное использование – СНТ/ДНП;
- площадь земельного участка — от 8 до 14 соток,
- местоположение - в населенных пунктах Колтушского городского поселения, Всеволожского района, Ленинградской области.

ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались источники информации, перечисленные в разделе 8 настоящего Отчета.

В результате проведенного анализа рынка земельных участков Ленинградской области оценщик пришел к выводу, что количество предложений ограничено, имеется незначительный разброс цен.

В качестве аналогов было отобрано 4 объекта, которые являются наиболее сопоставимыми с оцениваемым объектом.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице далее. Копии интернет-страниц представлены в Приложении 2 к настоящему Отчету.

Таблица 25. Характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Наименование	Оцениваемый объект	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Местоположение	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область
Район	Всеволожский	Всеволожский	Всеволожский	Всеволожский	Всеволожский
Расположение	Российская Федерация, Ленинградская область, Ххх	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, Мяглого деревня	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, Мяглого деревня	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, Мяглого деревня	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, Крокусы коттеджный поселок
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Тип сделки (качество передаваемых прав на земельные участки)	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (время совершения сделки)	03.03.2025	март 2025	Февраль 2025	Январь 2025	Февраль 2025
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для ведения гражданами садоводства и огородничества, размещение дачных домов и садовых домов	СНТ/ДНП	СНТ/ДНП	СНТ/ДНП	СНТ/ДНП
Площадь земельного участка, кв.м	ххх	1000	1000	1343	809
Наличие автомобильных подъездов	есть	есть	есть	есть	есть
Наличие строений	нет (условно свободный)	забор с 2х сторон	нет	нет	нет
Подъездная автодорога	гравийная	гравийная	гравийная	гравийная	гравийная
Коммуникации	нет (условно свободный)	по границе	по границе	по границе	по границе
Цена предложения, руб.		3 800 000	3 800 000	4 200 000	3 000 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м		3 800	3 800	3 127	3 708
Источник информации	-	+7 969 202-88-56	+7 969 202-88-56	+7 969 202-88-56	+7 968 189-59-65
Ссылка на источник информации	-	https://spb.cian.ru/sale/suburban/301012064/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/301012072/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/301012080/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/303683797/

10.10 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В соответствии с п. 22д ФСО № 7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться:

качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы),

количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы),

сочетания количественных и качественных методов.

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

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

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

Учитывая объем доступных рыночных данных (4 объекта) регрессионные методы в данном случае не применимы. Качественные методы не использовались в виду их субъективности.

Таким образом, в настоящем Отчете использовался метод корректировок.

МЕТОД КОРРЕКТИРОВОК

В рамках данного метода стоимость недвижимого имущества определяется по формуле:

$$C_c = \sum_{j=1}^N q_j \cdot C^{OA}_j,$$

где	C_c	—	стоимость оцениваемого недвижимого имущества, руб./кв.м;
	N	—	количество объектов-аналогов;
	j	—	порядковый номер объекта-аналога;
	q_j	—	весовой коэффициент для j -го объекта-аналога;
	C^{OA}_j	—	скорректированная цена объекта-аналога, руб./кв.м.

Скорректированные стоимости объектов-аналогов C^{OA}_j вычисляются путем применения корректировок к рыночной стоимости j -го объекта-аналога в последовательном порядке, при этом порядок следования корректировок друг за другом определяется их значимостью и влиянием на стоимость объекта недвижимости. Размер корректировок также определяется по рыночным данным.

Корректировки первой группы вносятся последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$C_i = C_{i-1} * (1 + k_i^I),$$

где	C_i, C_{i-1}	—	цена объекта-аналога после корректировки по i -му и $(i-1)$ -му элементу сравнения;
	k_i^I	—	корректировка по i -му элементу сравнения из первой группы, %.

Корректировки второй группы в абсолютном значении определяются от скорректированных по первой группе элементов сравнения цен объектов-аналогов (C_i) по формуле:

$$K_{i,OA} = C_I * k_i^II,$$

где $K_{i,OA}$ — корректировка (в денежных единицах) цены объекта-аналога по i-му элементу сравнения второй группы;
 k_i^II — корректировка по i-му элементу сравнения из второй группы, определяемая на основании рыночных данных, %.

Суммарная (результатирующая) корректировка второй группы (K_j) к цене объекта-аналога, скорректированной по первой группе, определяется как сумма корректировок по второй группе элементов сравнения, а скорректированная стоимость объекта-аналога (C^{OA}_j) — как сумма скорректированной по первой группе элементов сравнения цены объекта-аналога (C_I) и результирующей корректировки второй группы.

Весовые коэффициенты q_j определяются по формуле:

$$q_j = \frac{1}{A_j} / \sum_{j=1}^N A_j$$

где q_j — весовой коэффициент для j-го объекта-аналога;
 N — количество объектов-аналогов;
 j — порядковый номер объекта-аналога;
 A_j — абсолютная валовая коррекция для j-го объекта-аналога.

Абсолютная валовая коррекция для j-го объекта-аналога определяется как сумма абсолютных (по модулю) значений, примененных к рыночной стоимости данного объекта корректировок.

10.11 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

При принятии решения о заключении сделок по купле-продаже земельных участков участники рынка оперируют прежде всего удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./кв.м). Данный показатель является универсальным для рассматриваемого сегмента рынка.

Так как аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади земельного участка, то есть анализировались цены земельных участков, приходящиеся на 1 кв.м.

Прочие единицы сравнения не рассматриваются ввиду того, что не позволяют отразить особенности рассматриваемого объекта, либо приведут к аналогичным результатам.

10.12 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22 ФСО № 7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Элементы сравнения, специфические для сегмента рынка Объекта оценки, определялись по данным обзора рынка (раздел 8 Отчета).

Элементы сравнения, как правило, разделяются на две группы. Элементы сравнения первой группы (права на объект и обременения, условия финансирования, условия продажи и условия рынка) характеризуют отличия аналогов от объекта оценки с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно. В дальнейших расчетах учитываются элементы сравнения второй группы, учитывающие отличия в прочих ценообразующих факторах.

В качестве элементов сравнения в дальнейших расчетах используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

Таким образом, далее учитывались следующие элементы сравнения, по которым выявлены отличия:

- условия рынка (скидка на торг);
- общая площадь

10.13 КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в абсолютной величине или в процентах от исходной цены предложения за объекты-аналоги.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Под корректировкой цен на условия рынка понимается корректировка цен на дату совершения сделки. Цены на рынке с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные и дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может также произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Аналоги, используемые в расчетах, выставались в **феврале-марте 2025 г.** Таким образом, корректировка на дату не требуется.

ТОРГ

Учитывая то, что Оценщику доступны цены предложений объектов-аналогов, для определения рыночной стоимости необходимо ввести корректировку на отличие цен предложений от цен сделок (скидка на торг).

Величина скидки на торг определялась согласно данным информационного портала недвижимости Статриелт – Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3694-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2025-goda>) и составила 1-16%. Оценщик принял в расчетах величину скидки на торг на уровне — 6%.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС¹, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,99	0,95	0,95	0,95	0,94
4	ДНП¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,97	0,94	0,94	0,94	0,93
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,74	0,92	0,88	0,89	0,88	0,86
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,66	0,93	0,83	0,84	0,83	0,80
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,78	0,97	0,92	0,92	0,92	0,90

Проведение корректировки по первой группе элементов сравнения представлено в таблице далее в конце текущего раздела.

10.14 КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

НА ОБЩУЮ ПЛОЩАДЬ²

Как правило, стоимость объектов недвижимости с меньшей площадью выше, чем у объектов с большей, в пересчете на 1 кв. м (аналог скидки на «опт»).

Зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n,$$

где:

C – цена предложения 1 кв. м объекта, ден. ед./кв. м;

b – коэффициент, отражающий активность сегмента рынка, к которому относится объект;

S – общая площадь объекта, кв. м;

n – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта оценки по мере увеличения стоимости. Коэффициент торможения, согласно данным СтатРиелт, составляет - **0,30**.

Величина корректировки определялась согласно данным информационно-аналитического портала «Статриелт».

² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3687-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2025-goda>

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,686	-0,15	$K s = (S_o/S_a)^{\wedge -0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,619	-0,17	$K s = (S_o/S_a)^{\wedge -0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,655	-0,19	$K s = (S_o/S_a)^{\wedge -0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,612	-0,24	$K s = (S_o/S_a)^{\wedge -0,24}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,638	-0,26	$K s = (S_o/S_a)^{\wedge -0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,582	-0,30	$K s = (S_o/S_a)^{\wedge -0,30}$

Формула расчета поправки на площадь объекта имеет вид:

Корректировка на площадь = $((S_{oo} / S_{oa})^n - 1) * 100\%$,

где:

S_{oo}–общая площадь оцениваемого объекта недвижимости, кв. м;

S_{oa}–общая площадь объекта-аналога, кв.м.

НАЛИЧИЕ СТРОЕНИЙ³

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

Величина корректировки определялась согласно данным информационно-аналитического портала «Статриелт».

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные при наличии только одного из видов благоустройства:			1,00
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,20	1,13
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,02	1,13	1,07
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,09	1,29	1,18
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,10	1,32	1,20
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,12	1,09
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,05	1,03

³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3685-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

Таблица 26. Определения коэффициента и корректировки к аналогам.

	Оцениваемый объект	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Наличие строений	нет (условно свободный)	нет	нет	нет	нет
Коэффициент корректировки	1,00	1,000	1,000	1,000	1,000
Величина корректировки, %	—	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

ИНЖЕНЕРНЫЕ КОММУНИКАЦИИ⁴

Величина корректировки определялась согласно данным информационно-аналитического портала «Статриэлт».

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,22	1,14
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,11	1,28	1,18
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,28	1,15

Таблица 27. Определения коэффициента и корректировки к аналогам.

	Оцениваемый объект	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Коммуникации	нет (условно свободный)	по границе	по границе	по границе	по границе
Коэффициент корректировки	1,00	1,000	1,000	1,000	1,000
Величина корректировки, %	—	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Была принята нижняя граница интервала, т.к. коммуникации проходят по границе и нет препятствий для их подключения.

По остальным факторам сравнения у объекта оценки и объектов аналогов нет существенных различий, дальнейшие корректировки не производились.

Результаты проведения корректировок по первой и второй группе элементов представлены в таблице далее.

⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3693-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

10.15 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КОРРЕКТИРОВАНИЯ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ

Итоговое значение рыночной стоимости Объекта оценки, определенное в рамках сравнительного подхода, принято как средневзвешенное значение удельных показателей стоимости 1 кв.м его объектов сравнения. Результаты проведенных корректировок по 2 группе элементов сравнения, а также результат расчета рыночной стоимости Объекта оценки, полученный в рамках сравнительного подхода, представлен в таблице далее.

10.16 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОМ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Таким образом, стоимость Объекта оценки, полученная с применением сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки без учета округления составляет:

4 170 000 (Четыре миллиона сто семьдесят тысяч) рублей.

Таблица 28. Проведение корректировок по 1 и 2 группам элементов сравнения и результат расчета рыночной стоимости Объекта оценки для земельных участков

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	3 800	3 800	3 127	3 708
<i>Корректировки 1-ой группы</i>					
Тип сделки (качество передаваемых прав на земельные участки)	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	—	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель цены руб./кв.м/год		3 800	3 800	3 127	3 708
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки	—	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированный удельный показатель цены руб./кв.м/год	—	3 572	3 572	2 940	3 486
<i>Корректировки по 2-й группе</i>					
Площадь земельного участка, кв.м	1 361	1 000	1 000	1 343	809
Коэффициент корректировки	-0,300				
Величина корректировки, %	—	-8,8%	-8,8%	-0,4%	-14,4%
Наличие строений	нет (условно-свободный)	нет	нет	нет	нет
Коэффициент корректировки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Величина корректировки, %	—	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Коммуникации	нет (условно-свободный)	по границе	по границе	по границе	по границе
Коэффициент корректировки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Величина корректировки, %	—	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения	—	-8,8%	-8,8%	-0,4%	-14,4%
Итоговая корректировка по 2-й группе элементов сравнения, руб./кв.м	—	-315	-315	-12	-504
Скорректированная удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	3 257	3 257	2 928	2 982

Абсолютная валовая коррекция	—	14,8%	14,8%	6,4%	20,4%
Коэффициент, обратный абсолютной валовой коррекции	—	6,74	6,74	15,63	4,89
Весовой коэффициент аналога	—	0,20	0,20	0,46	0,14
Удельный показатель цены предложения без учета НДС, руб./кв.м	3 066				
Рыночная стоимость земельного участка без учета НДС, руб.	4 170 000				

11 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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

Согласно п. 23 ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В соответствии с Распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 № 568-р при определении рыночной стоимости права собственности на земельные участки в рамках доходного подхода возможно использование трех методов:

- ☐ метод капитализации земельной ренты;
- ☐ метод остатка;
- ☐ метод предполагаемого использования.

При расчете рыночной стоимости Объекта оценки, применение указанных методов, по мнению Оценщика, не даст адекватного для согласования результата, по следующим причинам:

- ☐ расчет технико-экономических показателей проекта строительства на участках и срока его реализации, а также затрат, связанных с реализацией проекта, доходов от эксплуатации возведенных на участке улучшений, операционных расходов и т.д. производится с большим количеством допущений;
- ☐ необходимо проведение серьезного маркетингового исследования с целью определения соотношения в будущем объекте необходимых функций, которое не является задачей настоящего Отчета об оценке;
- ☐ Оценщик не обладает квалификацией разработчиков проектов по застройке (в данном случае для разработки корректного проекта, помимо общей инженерно-проектировочной подготовки, необходимо также обладать специализированными знаниями в области требований к современным объектам общественно-делового назначения — требования по обеспечению пожарной безопасности зданий, их инженерной оснащенности, организации автоматических систем доступа на парковки, требований к используемым материалам и конструкциям (ГОСТы, СНиПы и др.)).

Любые сделанные Оценщиком предположения будут носить крайне субъективный характер, а полученная расчетная модель может быть многовариантной и весьма чувствительной к основным формирующим ее параметрам.

Таким образом, в сложившейся ситуации определение материальных и временных затрат на реализацию предполагаемого проекта будет основано на допущениях, которые приведут к большой погрешности результата. Стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, будет носить субъективный характер.

Кроме того, на рынке земельных участков Ленинградской области имеется достаточно предложений о продаже земельных участков, и рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, позволяет получить надежный результат. На основании всего вышесказанного, Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода к определению рыночной стоимости Объекта оценки.

12 РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В случае реализации объекта залога, определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является заложенное имущество и речь не идет о реальном факте реализации объекта. Однако для предоставления ссуды кредитору необходимо знать, по какой цене будет возможно реализовать предмет залога в сжатые сроки при невозврате выданного кредита.

Согласно ст. 3 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ, под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Основным вопросом, возникающим при расчете ликвидационной стоимости, остается вопрос перехода от рыночной стоимости имущества к ликвидационной. В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

- прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо путем прямого сравнения с аналогами, либо через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода. Хотя в случае наличия необходимой информации, он обладает высокой степенью объективности.
- косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его рыночной стоимости. Расчет ликвидационной стоимости объекта имущества при использовании косвенного метода выглядит следующим образом: рыночная стоимость объекта, за минусом скидки на факт вынужденности продажи. Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденности продажи (поправки, отражающей условия продажи).

Для того, чтобы перейти от рыночной стоимости объекта оценки к ликвидационной стоимости, необходимо учесть два фактора:

1. Фактор стоимости денег во времени;
2. Фактор эластичности спроса по цене.

Учет фактора стоимости денег во времени базируется на принципе безубыточности реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости. Суть принципа заключается в следующем: убытки, возникающие при реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этого объекта в меньшем объеме, но ранее.

Доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, рассчитывается по следующей формуле:

$$Д = С_y * ((1 + R) t - 1), \text{ где}$$

Д – доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта,

С_y – денежная сумма, полученная в результате ускоренной реализации,

R – требуемая доходность инвестирования в Объект оценки;

t – период времени, равный разнице между сроком реализации объекта по рыночной и по ликвидационной стоимости.

Поскольку доход равен разнице между денежной суммой, полученной от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции, и денежной суммой, полученной в результате ускоренной реализации объекта, денежная сумма, полученная от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции (С_p) равна:

$$С_p = С_y + Д = С_y + С_y * ((1 + R) t - 1) = С_y * (1 + R) t$$

Из этой формулы мы можем вычислить коэффициент, учитывающий фактор стоимости денег во времени, как отношение денежной суммы, полученной в результате ускоренной продажи объекта, к

денежной сумме, полученной от реализации объекта с течением среднерыночного периода экспозиции:

$$K_{сдв} = 1 / (1 + R)^t$$

$$t = t_{РЛ} - t$$

t_P - срок реализации объекта по рыночной стоимости, который равен среднему периоду экспозиции объектов, схожих с объектом оценки на сегодняшний день.

t_L - срок реализации объекта по ликвидационной стоимости.

Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки

Ставка дисконтирования – требуемая инвесторами ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования.

Для расчета ставки дисконтирования был использован метод кумулятивного построения. Данный метод предусматривает построение ставки дисконтирования с использованием безрисковой ставки в качестве базовой.

Ставка дисконтирования рассчитывается путем добавления к безрисковой ставке поправок на риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка, на низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент.

Под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов.

Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Для определения значения безрисковой ставки оценщик использовал значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций на дату оценки со сроком погашения 20.0 лет.

Источник информации Центральный Банк Российской Федерации.
https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

Риски вложения в объект недвижимого имущества подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

Систематический риск связывают с появлением излишнего числа конкурирующих объектов, изменением законодательства в худшую для инвестора сторону и т.п.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и не зависимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. К примеру, ухудшение физического состояния здания, неуплата арендных платежей, криминогенные факторы и т.п.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховую компанию. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полный пакет страховки недвижимости.

Динамический риск может быть определен как прибыль или потеря определенных выгод вследствие конкуренции.

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный				1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный					1						
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный				1							
Несистематический риск												
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный			1								
Ускоренный износ объекта оценки	статичный			1								
Неполучение арендных платежей	динамичный	1										
Неэффективный менеджмент	динамичный				1							
Криминогенные факторы	динамичный				1							
Финансовые проверки	динамичный	1										

Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1											
Количество наблюдений		3	0	2	4	1	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	4	12	4	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		20											
Количество факторов		10											
Поправка на риск вложений в объект недвижимости		2											

Источник: расчеты Оценщика

Компенсация за низкую ликвидность определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому. При расчете компенсации на низкую ликвидность Оценщик использовал данные, предоставленные агентствами недвижимости. Срок экспозиции предмета залога должен определяться индивидуально по каждой позиции оценки исходя из ликвидности объекта. Стандартные величины разумно долгого срока экспозиции представлены в разделе «Основные понятия и терминология». В соответствии с принятой градацией ликвидность Объекта оценки определена как **«средняя»**, за разумно долгий срок экспозиции для оцениваемого Объекта оценки оценщик принял **7 месяцев (210 дней)**.

Премия за риск инвестиционного менеджмента представляет собой компенсацию за риски, связанные с управлением «портфелем инвестиций». Для одних видов инвестиций необходим незначительный менеджмент, тогда как для других - большие управленческие усилия. Инвестиционный менеджмент включает выбор среди различных вариантов финансирования и принятие решения о сохранении или продаже активов, и требует дополнительной поправки к уровню дохода.

В зависимости от объекта инвестиций, общепринятая величина поправки на инвестиционный менеджмент составляет 1-3%. При определении составляющей, отражающей значимость инвестиционного менеджмента при инвестициях в недвижимость, Оценщик учитывал назначение и площадь объекта оценки.

Объектом оценки является жилой дом. Жилой дом, как объект недвижимого имущества, не подразумевает необходимости значительных усилий направленных на обеспечение ее эксплуатации, в связи с чем,

Оценщик определил размер премии за риск инвестиционного менеджмента в размере 1%.

№ п/п	Наименование показателя	Значения
1	Безрисковая ставка, % Доходность ОФЗ к погашению	15,03%
2	Компенсация за риск вложений в недвижимость, % Дополнительный риск вложения в оцениваемый объект недвижимости по сравнению с государственными облигациями.	2,00%
3	Компенсация за низкую ликвидность, % Определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, который составляет в среднем 7 месяцев	8,77%
4	Инвестиционный менеджмент при инвестициях в недвижимость требует немало усилий, составляющую прием равной.	1,00%
5	Требуемая доходность инвестирования в объект оценки (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4)	26,80%

Источник: расчеты Оценщика

Учет фактора эластичности спроса по цене

Для учета влияния на ликвидационную стоимость объекта оценки фактора эластичности спроса по цене, целесообразно рассмотреть реализацию объекта как процесс:

- Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели были проинформированы о снижении цены объекта.
- Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.

- Повышение величины спроса, при прочих равных условиях, сокращает период экспозиции объекта на рынке.

Тесноту взаимосвязи экономических параметров «цена» – «спрос» можно оценивать при помощи коэффициента эластичности спроса по цене. Причем, чем выше значение показателя эластичность, тем выше теснота связи показателей, и тем незначительнее величина ликвидационной стоимости будет отличаться от рыночной стоимости.

В этой связи представляется целесообразным учесть влияние фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость путем введения в формулу для ее расчета поправочного коэффициента, учитывающего эластичность спроса по цене K_{ε} :

С учетом характера влияния эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта, представляется возможным аналитически задать зависимость значения поправочного коэффициента K_{ε} от величины коэффициента эластичности спроса по цене E следующим выражением:

$$K_{\varepsilon} = \frac{e^{|E|} - e^{-|E|}}{e^{|E|} + e^{-|E|}}$$

где $e = 2,71828$ (const).

Рассчитаем ликвидационную стоимость объекта оценки, используя вышеприведенные формулы.

Основные факторы, влияющие на эластичность спроса по цене: количество потенциальных покупателей объекта и степень специализации объекта оценки. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта, и тем выше эластичность спроса по цене. Чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, и тем ниже эластичность спроса по цене. Зависимость типа спроса от перечисленных факторов показана в следующей таблице.

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный
Значительное	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью
Среднее	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный

Применительно к объекту оценки, исходные параметры для расчета скидки на ликвидность можно определить следующим образом:

	Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта
Значительное	-	-
Среднее	+	-
Незначительное	-	+

Далее приведены зависимости коэффициента эластичности спроса по цене, а также поправочного коэффициента, учитывающего эластичность.

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1
Сильно-эластичный	3	1
Средне-эластичный	1,75	0,94
Слабо-эластичный	1,25	0,85
С единичной эластичностью	1	0,76

Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,5	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0	0

Расчет ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$Л = Р * К_{сдв} * К_{э},$$

Где:

Л – ликвидационная стоимость объекта оценки,

Р – рыночная стоимость объекта оценки,

К_{сдв} – коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени,

К_э – коэффициент, учитывающий эластичность.

Ниже приведен расчет ликвидационной стоимости объекта оценки.

Показатель	Обозначение	Значения
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Р	14 670 000
Требуемая доходность инвестирования в объект оценки в годовом исчислении, %		26,80%
Требуемая доходность инвестирования в объект оценки в месячном исчислении, %	Р	2,23%
Срок реализации объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	t л	2
Срок реализации объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	t р	7
Коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени	К _{сдв}	0,8955
Эластичность спроса по цене (по модулю)	Е	1,25
Коэффициент, учитывающий эластичность	К _э	0,85
Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб.	Л	11 165 826
Итоговая ликвидационная стоимость объекта оценки, руб. (округленно), руб.	Л	11 170 000

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

11 170 000 (Одиннадцать миллионов сто семьдесят тысяч) руб.

13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете рыночная стоимость Объекта оценки определялась в рамках одного подхода об оценке, поэтому проведение процедуры согласования результатов оценки, полученных различными подходами, не требуется, и в качестве итоговой величины стоимости Объекта оценки принимается результат, определенный в рамках использованного подхода.

Согласно Заданию на оценку, допускается округление итоговой величины стоимости Объекта оценки по математическим правилам округления.

13.1 ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления —

14 670 000 (Четырнадцать миллионов шестьсот семьдесят тысяч) рублей⁵.

Итоговая величина ликвидационной стоимости Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления —

11 170 000 (Одиннадцать миллионов сто семьдесят тысяч) рублей.

⁵согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 146, п.2), операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС, поэтому в данном случае налог на добавленную стоимость не начисляется на рыночную стоимость права собственности на земельный участок

14 ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Я, нижеподписавшаяся, настоящим подтверждаю:

- содержащиеся в Отчете мнения Оценщика и полученные результаты представляют собой основанные на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятые профессиональные суждения, ограниченные только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений;
- вознаграждение Исполнителя и Оценщика ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- оценка проведена и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, также правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков;
- в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик установил, что рыночная стоимость жилого дома площадью xxx кв.м и земельного участка площадью xxx кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ххх, по состоянию на дату оценки составляет:

14 670 000 (Четырнадцать миллионов шестьсот семьдесят тысяч) рублей⁶.

том числе пообъектно:

№п/п	Тип объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с учетом округления, руб.
1	Жилой дом	xxx	xxx	10 500 000
2	Земельный участок	xxx	xxx	4 170 000
	Итого			14 670 000

Оценщик:

Алифанова Ксения Николаевна _____

⁶согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 146, п.2), операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС, поэтому в данном случае налог на добавленную стоимость не начисляется на рыночную стоимость права собственности на земельный участок

15 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

НОРМАТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.
3. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
4. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
8. Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
9. Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
10. Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
11. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
12. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;
13. Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является

МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Е. И. Тарасевич. Методы оценки недвижимости. – С-Пб, 1998.
2. М. А. Федотова, Э.А. Уткин. Оценка недвижимости и бизнеса. – М., 2000.
3. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
4. Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость / МКС, СПб, 2006 г.
5. Озеров Е. С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2003, 2007 гг.
6. Грибовский С. В., Иванова Е. Н, Львов Д. С., Медведева О. Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.: «Интерреклама», 2003 г.

ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

1. Данные информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (точные ссылки на сайты представлены по тексту Отчета).

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ,
УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

Жилые дома

Объект-аналог №1

spb.cian.ru/sale/suburban/298945923/



Обновлено: сегодня, 09:40 • 1585 просмотров, 1 за сегодня, 866 уникальных с марта 2024

Проверено в Росреестре

Продается дом, 130,6 м²

Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, Коркинское СНТ [На карте](#)

А Колта шоссе 14 км от КАД А Колтушское шоссе 14 км от КАД

Улица Дыбенко 27 мин. Проспект Большевиков 29 мин.



Общая площадь 130,6 м² Участок 8,3 сот. Материал дома Газобетонный блок

Код объекта: 1015255.

Продается очень стильный, новый, качественный и уютный дом из газобетона с 3 спальнями и высокими потолками.

Сделан с душой!

Всего 11 км по Мурманскому шоссе.

Прекрасная доступность до города

О посёлке

- Коркинское (комфорт класса)
- Ворота +камеры на въездах

14 490 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 14 055 300



Ипотека

Цена за метр 110 949 Р/м²

Ипотека возможна

+7 969 202-88-56

Номер только для звонков, сообщения не dryдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Владис Аврора

Документы проверены



РИЕЛТОР

Светлана Климушина

циан.ипотека

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 25,9%

Фотографии (21) **Описание** Расположение Ипотека Похожие объявления

Дом, 130,6 м²

- Ворота +камеры на въездах
- Удобное расположение, рядом лес и коркинское озеро
- Магазины рядом, супермаркет, поликлиника, детский сад, школа, детские площадки и отделение полиции
- Доставка еды и такси работают по популярным агрегаторам;
- Чистый воздух и лес - природа "под боком", в пешей доступности
- Достойные соседи

О участке:
Участок сухой, правильной формы
О доме:
Дом зарегистрирован, адрес присвоен. Площадь по фундаменту 146 м2, с террасой значительно больше, зарегистрированная площадь 130,6 м2
Дом построен по эксклюзивному проекту из газобетона ЛСР на монолитной плите 250мм, с соблюдением всех технологий, является очень тёплым, энергоэффективным.
• Стены выполнены из Газобетона ЛСР 300мм, высота этажа 3.25м.
• Фасад дома утеплён плитами базальтовой ваты rockwool 120мм с дальнейшей декоративной штукатуркой короед в комбинации с деревянным планкеном.
• Кровля - металлочерепица премиум цвета графит, толщиной 0,5мм, выполнена с утеплением, укомплектована вентиляцией подкровельного пространства.
• Окна установлены Rehau с ламинацией толщина профиля 72мм и энергоэффективными стеклопакетами, входная и террасная дверь с премиального профиля Rehau Brilliant 72мм.
В доме реализована предчистовая отделка WHITE BOX. Сделана полусухая стяжка пола, оштукатурены стены под маяк, выполнена шпаклевка.
Проведена разводка всех инженерных коммуникаций для комфортной жизни :
• электроэнергия 15 квт
• водоснабжение, своя скважина 110м
• отопление - электрокотел, тёплый пол по всему дому*радиаторы, ГАЗ проведён по участку и заведён в дом (запуск ожидается весной 2024г)
• вентиляция
• водоотведение (станция локальной очистки АСТРА 5)
• есть возможность подключения высокоскоростного интернета (оптоволокно).
На участке выполнено благоустройство - посажен газон. Организован красивый въезд, парковка на 2 автомобиля и отмостка с печатного бетона. Реализована и ливневая система
Планировка:
• 3 спальных комнаты
• просторная кухня-гостиная с выходом на террасу
• котельная
• гардеробная
• туалет
• с/у
• чердачное помещение
Актуальные размеры на ч/б плане.
ВОЗМОЖЕН ТОРГ реальному покупателю!
Дом ждет вас!
Покажем и расскажем в удобное для вас время.
Поможем с одобрением ИПОТЕКИ по СНИЖЕННОЙ ставке!

Свернуть

14 490 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 14 055 300

Ипотека

Цена за метр 110 949 ₽/м²

Ипотека возможна

+7 969 202-88-56

Номер только для звонков, сообщения не дридут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Владис Аврора
Документы проверены



РИЕЛТОР
Светлана Климушина

циан.ипотека

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 25,9%

Объект-аналог №2

spb.cian.ru/sale/suburban/305978728/



Обновлено: вчера, 13:17 • 624 просмотра, 3 за сегодня, 425 уникальных

Только на Циан Проверено в Росреестре

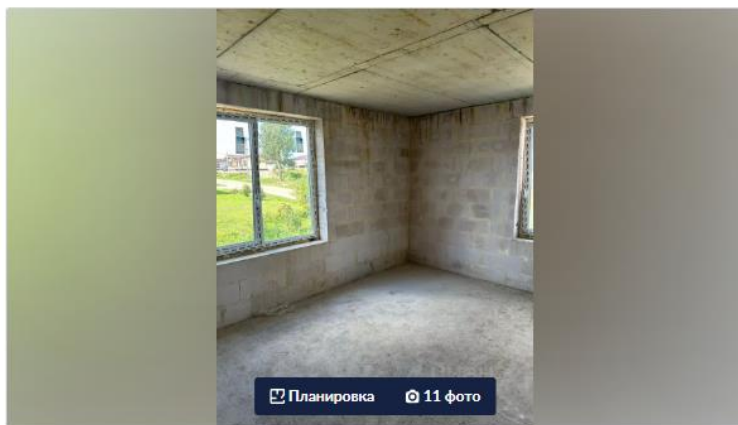
Продается 2-этажный дом, 125 м² в посёлке «ПРИЛЕСный-2»

Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, Ексолово деревня [На карте](#)

Колв шоссе 18 км от КАД Колтушское шоссе 22 км от КАД

Ломоносовская 29 мин. Пролетарская 30 мин.

Покаловаться



Общая площадь
125 м²

Участок
7 сот.

Материал дома
Газобетонный блок

Этажей в доме
2

Год постройки
2023

ID: 310398

Продается уникальный двухэтажный дом в стиле хай-тек с панорамными окнами всего в 15 минутах от Санкт-Петербурга!

12 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Ипотека

Цена за метр 96 000 Р/м²

Ипотека возможна

+7 981 950-68-00

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Адвекс
Документы проверены

РИЕЛТОР
Ирина Шапкина
4.0 • 4

циан.ипотека

Один запрос в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 25,9%

Фотографии (15) **Описание** Расположение Ипотека Похожие объявления

2-этажный дом, 125 м²

Хотите жить в современном архитектурном произведении ?

Этот дом был спроектирован самим владельцем опытным архитектором, и строился исключительно для себя с использованием качественных материалов и технологий.

Расположение: Коттеджный поселок ПриЛЕСный 2.0 идеальное место для спокойной жизни вдали от городской суеты!

Документы:

- Один взрослый собственник
- Земля и дом зарегистрированы
- Выполнено межевание участка и геодезические исследования
- Технический дизайн-проект дома
- Обременение в Банке дом РФ
- Полная цена в договоре

Участок:

- 6,76 соток
- 15 кВт электричества
- Магистральный газ по краю участка
- Центральный водопровод
- Участок квадратной формы, сухой

Дом:

- Построен для себя по индивидуальному дизайн-проекту
- Продается в связи с изменением обстоятельств
- Стены из газобетона, фасад - декоративная штукатурка
- Фундамент - монолитная плита 300мм с двойным армированием
- Межэтажное перекрытие и крыша - ЖБ плита
- Крыша утеплена (200мм ЭППС), покрыта полимерной мембраной и гибкой черепицей
- Аллюминиевые окна Rehau 72 профиль, двухкамерные стеклопакеты
- Теплый пол на 1 этаже, радиаторы на 2 этаже

Планировка:

- 2 этажа
- 3 спальни
- 2 санузла
- Большая кухня-гостиная 34,44 кв.м.
- Второй свет

Коттеджный поселок и инфраструктура:

- 2 поста охраны (грузовой КПП и автоматический с пропуском через приложение)
- Своя управляющая компания
- Вывоз мусора 2 раза в неделю
- Ежемесячные взносы около 7 000?
- Хорошее освещение и благоустройство
- Футбольное поле, волейбольная сетка, теннисные столы, детские площадки
- Зимой заливают каток и украшают ёлку
- В 10 минутах ходьбы красивейший карьер
- Удобное расположение для постоянного проживания, всего 15 мин езды до КАДа

12 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Ипотека >

Цена за метр 96 000 ₽/м²

Ипотека возможна

+7 981 950-68-00

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Адвекс

Документы проверены



РИЕЛТОР

Ирина Шапкина

★ 4,0 · 4

циан.ипотека

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 25,9%

Объект-аналог №3

spb.cian.ru/sale/suburban/306380515/



Обновлено: 2 мар, 16:48 • 277 просмотров, 2 за сегодня, 132 уникальных

Продается 1-этажный дом, 137,4 м²

Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, Прилесный Стиль коттеджный поселок Квартал 5-я очередь, ул. Смелая [На карте](#)

Колта шоссе 18 км от КАД Колтушское шоссе 22 км от КАД

Ломоносовская 30 мин. Пролетарская 30 мин.



Общая площадь
137,4 м²

Участок
10,6 сот.

Материал дома
Кирпичный

Этажей в доме
1

Год постройки
2021

Дом в КП Прилесный, 5 очередь. В прямой продаже, один взрослый собственник, без обременений, полная цена в договоре, торг возможен. Дом с тремя спальнями, кухня-гостиная, 2 санузла, гардеробная, постирочная, котельная и терраса.

Дом построен компанией Good Wood, есть все договора и акты. В личном кабинете есть все этапы и приемы технадзором с фото. Коммуникации за исключением вентиляции также спроектированы и выполнены Good Wood. Вентиляция приточно-вытяжная с рекуператором смонтирована компанией

spb.cian.ru/sale/suburban/306380515/



Фотографии (26) [Описание](#) [Расположение](#) [Ипотека](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#)

1-этажный дом, 137,4 м²

выполнены Good Wood. Вентиляция приточно-вытяжная с рекуператором смонтирована компанией Turkov. Теплый пол по всему дому, термоголовки на каждый контур. В гостиной радиаторы Zehnder, в спальнях Purmo, в остальных - Buderus. Газовый котел Vaillant с автоматикой и удаленным управлением Zont.

Вокруг дома утепленная и гидроизолированная отмостка (по технологии Технониколь PLANTER), ливневка. Канализация ЛОС Коловеси 5. Электричество 15 кВт.

Водоснабжение центральное. Газ центральный. По закладным из дома выведены бронированные кабели на баню, навес, ворота и ландшафтный дизайн. На баню также протянута труба водоснабжения. В доме смонтированы гипсокартонные потолки, зашпаклеваны и покрашены. Стены оштукатурены и отшпаклеваны. Готовы под покраску/обои/декоративную штукатурку в зависимости от дизайн проекта. Фундамент ЖБ плита 250 мм. Стены, теплая керамика Porotherm 38 Thermo (толщина 380 мм). Крыша, металлочерепица Grandline, утепление 250 мм Paroc extra. Окна, пятикамерный профиль Rehau толщиной 70 мм. немецкая фурнитура.

Особенность гостиной - панорамное окно 5,5 м, при открытии дверей на террасу получается проход 2,5 метра шириной.

В поселке есть детская площадка, многофункциональная спортивная зона и досуговый центр.

Безопасность жителей обеспечена ограждением, охраной и умным КПП.

Добраться 15 мин от КАД и МЕГА Дыбенко без пробок, от метро Пр.Большевики на маршрутке 35 минут.

[Свернуть](#)

Напишите автору



16 600 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 16 102 000

Ипотека

Цена за метр 120 815 ₽/м²

Ипотека возможна

+7 905 234-03-67

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Виктория Полячкова
Суперагент

циан.ипотека

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 25,9%

16 600 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 16 102 000

Ипотека

Цена за метр 120 815 ₽/м²

Ипотека возможна

+7 905 234-03-67

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

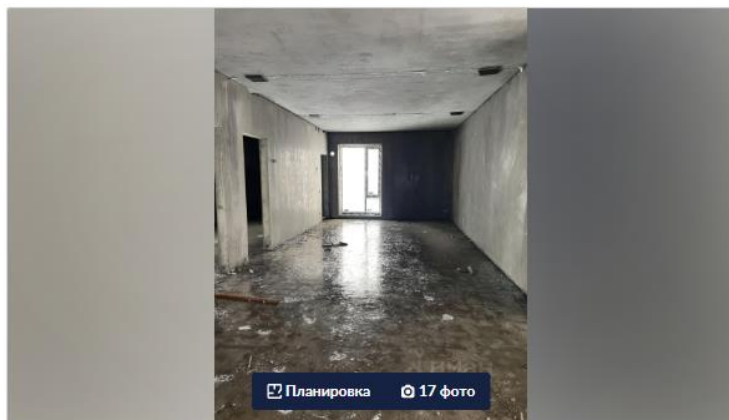
Обновлено: вчера, 09:40 52 просмотра, нет за сегодня, 26 уникальных

Только на Цивн Проверено в Росреестре

Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, Крокусы коттеджный поселок,
75 [На карте](#)

 **Кола шоссе** 14 км от КАД
  **Колтушское шоссе** 14 км от КАД

М Ладужская 30 мин. М Улица Дыбенко 30 мин.



Площадь дома
124.3 м²

 Участок
12.4 сот.

Материал дома
Монолитный

 Этажей в доме
1

Год постройки
2025

Прямая продажа участка с монолитным коттеджем, расположенного в 15 минутах езды от Кудрово.

Плюсы:

1- локация: Всеволожский район, близость к городу

2- до Коркинского озера с песчаным пляжем всего 800 метров. Поселок расположен в окружении

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 13 580 000



Ипотека

Цена за метр 112 631 Р/м²

Ипотека ВОЗМОЖНА

+7 981 731-96-20

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

 Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Панорама

РИЕЛТОР

Ольга Филиппова

 **Суперагент**

★ 4.8 - 10

 циан.ипотека

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 25.9%

Фотографии (19) [Описание](#) [Расположение](#) [Ипотека](#) [Похожие объявления](#)

1-этажный коттедж, 124,3 м²

- 2-дикий пруд с песчаным пляжем всего 500 метров, поселок расположен в окружении соснового леса Невского лесопарка
- 3-охраняемый коттеджный поселок с закрытой территорией, видеонаблюдением по периметру, где все хозяйственные вопросы решает управляющая компания. На территории поселка есть гостевая парковка, детская площадка, отдельный заезд для большегрузов
- 4-сам участок расположен на возвышенности, что выгодно отличает его от многих участков. Участок сухой, нет застоя воды. Кроме того сделана полная раскорочка участка, выполнен дренаж участка, есть придорожная канава, колодцы для вывода ливневки, сделан отвод воды от дома, земля плодородная
- 5-сделан заезд на участок и парковка
- 6-есть электричество 15 кВт, заключен договор. На столбе умный счетчик, фонарь и 2 камеры с поворотом на 360 градусов
- 7-напротив участка пожарный водоем

О коттедже:

- монолитная плита 300, утеплена, выводы под коммуникации в плите
- качественное, крепкое строение из монолитных плит, с технологией строительства таких коттеджей вы можете ознакомиться на сайте Финстрой, монолитные дома
- планировку помещений прилагаю, но в данный момент внутри дома нет перегородок, что позволит вам спланировать внутреннее пространство под себя
- крыша- бетонная плита(в данный момент укрыта тентом)
- завершить работы по крыше дома вы так же сможете, исходя из своих предпочтений: в данный момент есть возможность организации патио зоны на крыше
- сделаны выводы под вентиляцию, под камин в гостиной, отверстия для розеток, а так же под светодиодные ленты на фасаде и кромке крыши, под светильники на террасе, сделана выемка под электрический щиток с закладными под разводку электрики
- установлены качественные, дорогие теплосберегающие стеклопакеты, входная дверь

Один взрослый собственник, полная стоимость в договоре, в залоге у Сбербанка

[Свернуть](#)

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Еще продаете?](#)

[Хочу посмотреть](#)



14 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 13 580 000

[Ипотека](#)

Цена за метр 112 631 ₽/м²

Ипотека возможна

+7 981 731-96-20

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Панорама



РИЕЛТОР

Ольга Филиппова

Суперагент

4,8 · 10

Земельные участки

Объект-аналог №1

spb.cian.ru/sale/suburban/301012064/



Обновлено: 2 мар, 10:08 • 53 просмотра, нет за сегодня, 32 уникальных

Только на Циан

Продается участок, 10 сот.

Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, Мяглого деревня [На карте](#)

/\ Коля шоссе 10 км от КАД /\ Колтушское шоссе 14 км от КАД

🚗 Ломоносовская 21 мин. 🚗 Пролетарская 22 мин. 🚗 Елизаровская 25 мин.

🔍 📷 📄 🏠 📞 🚩 Пожаловаться



📄 Планировка 📷 14 фото



📏 Площадь участка
10 сот.

Код объекта: 1082990.

Вы решили построить дом и подыскиваете себе земельный участок?

И Вас интересует хорошая транспортная доступность, близость к жд станции, а также близость выезда на шоссе, что даёт возможность беспрепятственно добраться куда захочется?

Тогда наше предложение в юго-восточной части Санкт-Петербурга - деревне Мяглого специально для Вас!

3 800 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 3 686 000



Цена за сотку 380 000 ₽/сот.

+7 969 202-88-56

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

🕒 Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Владис Аврора

🔍 Документы проверены



РИЕЛТОР

Анна Землякова

циан.ипотека

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 25,9%

Фотографии (15) **Описание** Расположение Похожие объявления

Участок, 10 сот.

Для истинных ценителей невероятной природы в окружении лесов, рек и озер!
Наслаждайтесь природой, пением птиц, сбором ягод и грибов и рыбной ловлей!

Земля в собственности, статус для дачного строительства, подходит под ипотеку от 2,9 %
Цена доступна для каждого)

Легкая и быстрая сделка для Вас:

- в собственности одного взрослого собственника;
- материнский капитал не использовался;
- обременения отсутствуют;
- документы готовы.

УЧАСТОК:

Земельный участок обладает отличными характеристиками:

- Общая площадь 10 соток, высокий и сухой
- Есть все необходимое для подведение инженерных сетей, в том числе:
 - + Электричество 15Квт
 - + Вода из собственных артезианских скважин
 - + Магистральный газ
- + Постройки отсутствуют.

Участок расположен на тихой улочке, по одной из сторон граничит с дорогой и есть дополнительная земля, по другой стороне застраивается коттеджный поселок - все соседние дома в процессе достраивания.

Это лучшее место для постоянного проживания или спокойного отдыха в кругу семьи или друзей!

О ЛОКАЦИИ:

Деревня расположена в юго-западной части района, на Колтушской возвышенности, к югу от автодороги "Кола" (Санкт-Петербург - Петрозаводск - Мурманск)

В Мягलोво имеется все необходимое для постоянного проживания, продуктовые магазины - Магнит, Пятерочка, фермерский рынок, работает доставка продуктов и еды, ПВЗ Ozon, Wildberries, кафе, шиномонтаж.

Расстояние до ближайшей железнодорожной станции Мяглово - 4 км.

Расстояние до города - 10 км.

Расположение вблизи нескольких основных магистралей, таких как автодорога 41К-078 (Санкт-Петербург - Всеволожск), автодорога 41К-076 (Мяглово - автодорога "Кола") и автодороги Р21 (Е 105, Санкт-Петербург — Петрозаводск — Мурманск) "Кола", обеспечивает удобство при поездках на автомобиле.

Звоните, приходите смотреть и покупайте!

Не упустите возможность стать обладателем этого прекрасного участка!

Проведем сделку удаленно, при необходимости)

[Свернуть](#)

3 800 000 ₽ 

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 3 686 000



Цена за сотку 380 000 ₽/сот.

+7 969 202-88-56

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Владис Аврора

Документы проверены



РИЕЛТОР

Анна Землякова

циан.ипотека

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

[Ставки от 25,9%](#)

Объект-аналог №2

spb.cian.ru/sale/suburban/301012072/



Обновлено: 2 мар, 10:08 • 150 просмотров, нет за сегодня, 98 уникальных

Только на Циан

Продается участок, 10 сот.

Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, Мяглого деревня [На карте](#)

Колта шоссе 10 км от КАД Колтушское шоссе 14 км от КАД

Ломоносовская 21 мин. Пролетарская 22 мин. Елизаровская 25 мин.



Площадь участка
10 сот.

Код объекта: 1082994.

Вы решили построить дом и подыскиваете себе земельный участок?

И Вас интересует хорошая транспортная доступность, близость к жд станции, а также близость выезда на шоссе, что даёт возможность беспрепятственно добраться куда захочется?

Тогда наше предложение в юго-восточной части Санкт-Петербурга - деревне Мяглого специально для Вас!

3 800 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 3 686 000



Цена за сотку 380 000 ₽/сот.

+7 969 202-88-56

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Владис Аврора
 Документы проверены



РИЕЛТОР
Анна Землякова

циан.ипотека

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

[Ставки от 25,9%](#)

Фотографии (12) **Описание** Расположение Похожие объявления

Участок, 10 сот.

Для истинных ценителей невероятной природы в окружении лесов, рек и озер!
Наслаждайтесь природой, пением птиц, сбором ягод и грибов и рыбной ловлей!

Это лучшее место для постоянного проживания или спокойного отдыха в кругу семьи или друзей!

Земля в собственности, статус для дачного строительства, подходит под ипотеку от 2,9 %
Цена доступна для каждого)

Легкая и быстрая сделка для Вас:

- в собственности одного взрослого собственника;
- материнский капитал не использовался;
- обременения отсутствуют;
- документы готовы.

УЧАСТОК:

Земельный участок обладает отличными характеристиками:

Общая площадь 10 соток, высокий и сухой

Есть все необходимое для подведения инженерных сетей, в том числе:

- + Электричество 15Квт
- + Вода из собственных артезианских скважин
- + Магистральный газ
- + Постройки отсутствуют.

Участок расположен на тихой улочке, по одной из сторон граничит с дорогой, по другой стороне застраивается коттеджный поселок - все соседние дома в процессе достраивания.

О ЛОКАЦИИ:

Деревня расположена в юго-западной части района, на Колтушской возвышенности, к югу от автодороги "Кола" (Санкт-Петербург - Петрозаводск - Мурманск)

В Мяглове имеется все необходимое для постоянного проживания, продуктовые магазины - Магнит, Пятёрочка, фермерский рынок, работает доставка продуктов и еды, ПВЗ Ozon, Wildberries, кафе, шиномонтаж.

Расстояние до ближайшей железнодорожной станции Мяглово - 4 км.

Расстояние до города - 10 км.

Расположение вблизи нескольких основных магистралей, таких как автодорога 41К-078 (Санкт-Петербург - Всеволожск), автодорога 41К-076 (Мяглово - автодорога "Кола") и автодороги Р21 (Е 105, Санкт-Петербург — Петрозаводск — Мурманск) "Кола", обеспечивает удобство при поездках на автомобиле.

Звоните, приходите смотреть и покупайте!

Не упустите возможность стать обладателем этого прекрасного участка!

Проведем сделку удаленно, при необходимости)

[Свернуть](#)

3 800 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 3 686 000



Цена за сотку 380 000 ₽/сот.

+7 969 202-88-56

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Владис Аврора

Документы проверены



РИЕЛТОР

Анна Землякова

циан.ипотека

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

[Ставки от 25,9%](#)

Объект-аналог №3

spb.cian.ru/sale/suburban/301012080/



Обновлено: 2 мар, 10:08 127 просмотров, нет за сегодня, 83 уникальных

Только на Циан

Продается участок, 13,43 сот.

Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, Мяглого деревня [На карте](#)

А Колта шоссе 10 км от КАД А Колтушское шоссе 14 км от КАД

М Ломоносовская 21 мин. М Пролетарская 22 мин. М Елизаровская 25 мин.

Пожаловаться



Площадь участка
13,43 сот.

Код объекта: 1082989.

Вы решили построить дом и подыскиваете себе земельный участок?

И Вас интересует хорошая транспортная доступность, близость к жд станции, а также близость выезда на шоссе, что даёт возможность беспрепятственно добраться куда захочется?

Тогда наше предложение в юго-восточной части Санкт-Петербурга - деревне Мяглого специально для Вас!

4 200 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 4 074 000

Цена за сотку 312 733 ₽/сот.

+7 969 202-88-56

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Владис Аврора
Документы проверены



РИЕЛТОР
Анна Землякова

циан.ипотека

Один запрос в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
[Ставки от 25,9%](#)

Фотографии (11) **Описание** Расположение Похожие объявления

Участок, 13,43 сот.

Это лучшее место для постоянного проживания или спокойного отдыха в кругу семьи или друзей!

Земля в собственности, статус для дачного строительства, подходит под ипотеку от 2,9 %
Цена доступна для каждого)

Легкая и быстрая сделка для Вас:

- в собственности одного взрослого собственника;
- материнский капитал не использовался;
- обременения отсутствуют;
- документы готовы.

УЧАСТОК:

Земельный участок обладает отличными характеристиками:
Общая площадь 13,43 соток, высокий и сухой
Есть все необходимое для подведение инженерных сетей, в том числе:
+ Электричество 15Квт
+ Вода из собственных артезианских скважин
+ Магистральный газ
+ Постройки отсутствуют.

Участок расположен на тихой улочке, по одной из сторон граничит с карьером и есть дополнительная земля, по другой стороне застраивается коттеджный поселок - все соседние дома в процессе достраивания.

Это лучшее место для постоянного проживания или спокойного отдыха в кругу семьи или друзей!

О ЛОКАЦИИ:

Деревня расположена в юго-западной части района, на Колтушской возвышенности, к югу от автодороги "Кола" (Санкт-Петербург - Петрозаводск - Мурманск)
В Мяглове имеется все необходимое для постоянного проживания, продуктовые магазины - Магнит, Пятёрочка, фермерский рынок, работает доставка продуктов и еды, ПВЗ Ozon, Wildberries, кафе, шиномонтаж.
Расстояние до ближайшей железнодорожной станции Мяглово - 4 км.
Расстояние до города - 10 км.
Расположение вблизи нескольких основных магистралей, таких как автодорога 41К-078 (Санкт-Петербург - Всеволожск), автодорога 41К-076 (Мяглово - автодорога "Кола") и автодороги Р21 (Е 105, Санкт-Петербург — Петрозаводск — Мурманск) "Кола", обеспечивает удобство при поездках на автомобиле.

Звоните, приходите смотреть и покупайте!

Не упустите возможность стать обладателем этого прекрасного участка!

Проведем сделку удаленно, при необходимости)

[Свернуть](#)

4 200 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 4 074 000

Цена за сотку 312 733 ₽/сот.

+7 969 202-88-56

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут

🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

🕒 Быстро отвечает на сообщения



АГЕНСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Владис Аврора

🔒 Документы проверены



РИЕЛТОР

Анна Землякова

циан.ипотека

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

[Ставки от 25,9%](#)

Объект-аналог №4

spb.cian.ru/sale/suburban/303683797/

Обновлено: 17 фев, 13:04 • 195 просмотров, нет за сегодня, 89 уникальных

Стандарт

Только на Циан Проверено в Росреестре

Продается участок, 8,09 сот. в посёлке «Крокусы»

Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, Крокусы коттеджный посёлок [На карте](#)

Колта шоссе 13 км от КАД Колтушское шоссе 17 км от КАД

Поделиться Пожаловаться



Площадь участка
8,09 сот.

Продается 88 участок 8,09 соток, в КП Крокусы. Красивейший посёлок у Коркинского озера, с необходимой инфраструктурой рядом. Ввиду отличной транспортной доступности к Санкт-Петербургу в ближайших населённых пунктах есть детские сады, школы, супермаркеты, банки, продуктовые магазины, аптеки и пр. Территория КП Крокусы ограждена по периметру, находится под круглосуточной охраной с контролем доступа. Подъездные дороги широкие с асфальтовым покрытием и освещением, имеется детская/спортивная площадка, гостевая парковка. Обратите внимание, что смежный (соседний)

3 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 910 000

Цена за сотку 370 828 ₽/сот.

+7 968 189-59-65

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

СОВЛАДЕЛЬЩИК
ID 82400894

[циан.ипотека](#)

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 25,9%

Фотографии (8) **Описание** Расположение Контактное лицо Похожие объявления

Участок, 8,09 сот.

охраной с контролем доступа. Подъездные дороги широкие с асфальтовым покрытием и освещением, имеется детская/спортивная площадка, гостевая парковка. Обратите внимание, что смежный (соседний) участок также в продаже. Великолепное место для загородного строительства и круглогодичного проживания!

Участок находится на возвышенности и расположен по границе КП Крокусы. Земля ухоженная, ровная. Электричество 15 кВт. Один собственник. Прямая продажа. Без обременений.

С готовностью ответим на любые интересующие вопросы.

Агентов, просьба, не беспокоить!

[Свернуть](#)

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)[Ещё продаете?](#)[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

Об участке

Площадь	8,09 сот.
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Статус участка	Дачное некоммерческое партнерство

Коммуникации и удобства

Канализация	Нет
Электричество	Есть
Газ	Нет

3 000 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 910 000



Цена за сотку 370 828 ₽/сот.

+7 968 189-59-65

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)[Написать](#)Собственник
ID 82400894

циан.ипотека

Один запрос в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
[Ставки от 25,9%](#)

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ПРАВО НА
ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС»
ИНН 7714312079, ОГРН 1037714037426, e-mail: info@euro-ins.ru, сайт: http://www.euro-ins.ru
214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки, д. 7, эт. 2, пом. 9. Тел: 8 (800) 333-86-47, +7 (495) 926-51-55
QR-код с электронным адресом страницы официального сайта Страховщика в сети «Интернет»



ПОЛИС

**страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за
причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности**
СПБ18/24/ГО-ОЦ№2725742

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 02-3012/2023 от 12.12.2023г., с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Экспресс Оценка» (далее - Страхователь), в лице Генерального директора Алифановой Ксении Николаевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 29 от «20» ноября 2019 г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	0,1%
6. Страховая премия	15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек
7. Срок страхования	с «15» июня 2024 г. по «14» июня 2025 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «10» июня 2024 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования. Договор страхования СПБ18/24/ГО-ОЦ№2725742 от 10.06.2024 г. Пролонгация Договора страхования СПБ18/22/ГО-ОЦ№2427275 от 06.06.2022 г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079 Р/с 40702810216000005598 «Банк Санкт-Петербург» (ПАО) к/сч 30101810900000000790 БИК 044030790
11. Страхователь	Адрес: г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 125Ж, кв. 31
12. Дата выдачи полиса	«10» июня 2024 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

«Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» от «20» ноября 2019 г., получил.



СТРАХОВЩИК:
Директор Санкт-Петербургского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС»

Чеканов А.И./
М.П.

Представитель Страховщика: ИП Черкасов А.В. ИНН 782065006879

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Экспресс Оценка»

Алифанова К.Н./
М.П.





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС»
ИНН 7714312079, ОГРН 1037714037426, e-mail: info@euro-ins.ru, сайт: http://www.euro-ins.ru
214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки, д. 7, эт. 2, пом. 9. Тел: 8 (800) 333-86-47, *7 (495) 926-51-55
QR-код с электронным адресом страницы официального сайта Страховщика в сети «Интернет»



ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности

СПБ41/24/ГО-ОЦ№2774068

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 02-3012/2023 от 12.12.2023г., с одной стороны и Алифанова Ксения Николаевна (далее - Страхователь), с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 448 от «20» ноября 2019 г. (далее - Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	0,08%
6. Страховая премия	24 000 (Двадцать четыре тысячи) рублей 00 копеек.
7. Срок страхования	с «19» октября 2024 г. по «18» октября 2025 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «04» сентября 2024 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПБ41/24/ГО-ОЦ№2774068 от 04.09.2024 г. Пролонгация Договора страхования СПБ18/23/ГО-ОЦ№2633108 от 09.10.2023 г
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001 Р/с 40702810216000005598 «Банк Санкт-Петербург» (ПАО) к/сч 30101810900000000790 БИК 044030790
11. Страхователь	- адрес регистрации: г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 125, кв. 31
12. Дата выдачи полиса	«04» сентября 2024 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

"Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности" от «20» ноября 2019 г., получил.

СТРАХОВЩИК:
Директор Санкт-Петербургского филиала

Чеканов А.И. /
М.П. 
Представитель Страховщика ИП Калашников И.П. ИНН 781620474500

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Алифанова Ксения Николаевна

Алифанова К.Н. /



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

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



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733

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



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Алифановой Ксении Николаевны

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

о том, что Алифанова Ксения Николаевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «16» октября 2008 г. за регистрационным номером 005046

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №030503-2 от 08.10.2021, Оценка движимого имущества, действителен до 08.10.2024;
2. №038408-1 от 07.06.2024, Оценка недвижимости, действителен до 07.06.2027

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

Членство в Экспертном Совете РОО: с 05.06.2023 по 05.06.2025

Стаж в области оценочной деятельности: 17 лет

Общий стаж: 17 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор № 433-121121/23 / 0325R776/0000001/23-005046 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024;
2. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор № 433-121121/23 / 0325R776/0000001/23-005046 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024

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

1. Диплом № ПП-I 064962 от 24.06.2008 ГОУ ВПО "Санкт - Петербургский государственный политехнический университет" (переподготовка в области оценки);
2. Диплом № ВСГ 0234652 от 01.06.2006 ГОУ ВПО "Санкт - Петербургский государственный политехнический университет" (высшее);
3. Диплом № АВБ 0613568 от 13.09.2005 ГОУ ВПО "Санкт - Петербургский государственный политехнический университет" (высшее)

Количество подписанных отчетов за последние 2 года:

Оценка недвижимости - 2505
Оценка движимого имущества - 14
Оценка бизнеса - 1

Ежеквартальная отчетность представлена за периоды: III квартал 2014 г.; IV квартал 2014 г.; I квартал 2015 г.; II квартал 2015 г.; III квартал 2015 г.; IV квартал 2015 г.; I квартал 2016 г.; II квартал 2016 г.; III квартал 2016 г.; IV квартал 2016 г.; I квартал 2017 г.; II квартал 2017 г.; III квартал 2017 г.; IV квартал 2017 г.; I квартал 2018 г.; II квартал 2018 г.; III квартал 2018 г.; IV квартал 2018 г.; I квартал 2019 г.; II квартал 2019 г.; III квартал 2019 г.; IV квартал 2019 г.; I квартал 2020 г.; II квартал 2020 г.; III квартал 2020 г.; IV квартал 2020 г.; I квартал 2021 г.; II квартал 2021 г.; III квартал 2021 г.; IV квартал 2021 г.; I квартал 2022 г.; II квартал 2022 г.; III квартал 2022 г.; IV квартал 2022 г.; I квартал 2023 г.; II квартал 2023 г.; III квартал 2023 г.; IV квартал 2023 г.; I квартал 2024 г.

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 17.12.2012 - 17.12.2012, основание проведения: Решение №, результат: Пройдена;
2. Плановая, 22.01.2024 - 21.02.2024, основание проведения: Протокол Совета РОО №81 от 11.10.2023 года, результат: Пройдена

Взнос в компенсационный фонд оплачен в размере: 30000 руб., задолженностей по оплате членских взносов нет

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 17.06.2024 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 17 июня 2024 г.

Дата составления выписки 17 июня 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 064962

Настоящий диплом выдан
Александр Николаевич
Алексеев
 в том, что он(а) с 19 октября 2007 по 24 июня 2008
 прошёл(а) профессиональную переподготовку в (на)
Санкт-Петербургский государственный
политехнический университет
 по программе "Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)"

Государственная экзаменационная комиссия решением от 24 июня 2008
 удостоверяет Александр Николаевич
Алексеев (фамилия, имя, отчество)
 на владение специальными знаниями и умениями
в сфере оценки
предприятия (бизнеса)



Председатель государственной
 экзаменационной комиссии

Рослов (подпись) [Подпись]
 год 2008
 Город Санкт-Петербург

Жур. Ташкент. 1996

Диплом является государственным документом
 о профессиональной переподготовке



Диплом даёт право на владение новым видом
 профессиональной деятельности

Учебно-методическое управление
 Рег. № 4287

Регистрационный номер ММХ-10/374



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Алифанова Ксения Николаевна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 780230998062

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

16 октября 2008 года, регистрационный № 005046

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0001494 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038408-1

« 07 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Алифановой Ксении Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » июня 20 24 г. № 352

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » июня 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., -Б-, ТЗ № 672

