

ООО «Энергостар»

Оценка всех видов имущества

Мы находим решение любых задач,
ценим репутацию, время и надежно
храним секреты клиентов

+7903-377-2423, energostar34@mail.ru



УТВЕРЖДАЮ
Директор ООО «Энергостар»
13.05.2025 г.
/Д.А. Богомолов /

Отчет об оценке №2287-2025/04

об оценке рыночной стоимости за объект недвижимого имущества:
Здания кад.№ 47:03:0209002:110, 47:03:0209002:111, 47:03:0209002:112
расположенные на земельном участке кад.№ 47:03:0209002:78



Дата оценки: «13» мая 2025 г.

Срок проведения оценки: «06» мая 2025 г. – «13» мая 2025 г.

Дата составления отчета: «13» мая 2025 г.

г. Волжский, 2025

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Гр. Лукашевичу Д.А.

Уважаемый Дмитрий Александрович!

В соответствии с договором №2287-2025/04 от «06» мая 2025 г. между ООО «Энергостар» и гр. Лукашевич Д.А. специалистами нашей фирмы произведена оценка рыночной стоимости следующего имущества:

№	Наименование
1	Здания кад.№ 47:03:0209002:110, 47:03:0209002:111, 47:03:0209002:112 расположенные на земельном участке кад.№ 47:03:0209002:78

Оценка (в соответствии с Заданием на оценку) проводилась с целью определения рыночной стоимости недвижимого имущества.

Оценка выполнена по состоянию на «13» мая 2025 года

в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 29.07.1998 г., ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", N 127-ФЗ от 26.10.2002, Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (с учетом последующих редакций) и положениями «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», Федеральными стандартами оценки ФСО I, II, III, IV, V, VI, 7, Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет».

Нами не проводилась аудиторская или иная проверка документов финансовой отчетности и иных данных, предоставленных Заказчиком, так же как и легитимности прав собственности на оцениваемый объект.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята нами как достоверная.

Обращаем Ваше внимание на то, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его. Отдельные части прилагаемого отчета об оценке не могут трактоваться и использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета и с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

Заключение о стоимости объекта действительно только для объекта в целом.

Результаты анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации и выполненные расчеты позволили сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки округленно составляет:

№	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Здания кад.№ 47:03:0209002:110, 47:03:0209002:111, 47:03:0209002:112 расположенные на земельном участке кад.№ 47:03:0209002:78	16 750 000,00

Основная информация, ее источники, анализ и методика расчетов приведены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,
Директор ООО «Энергостар»



Богомолов Д.А.

«13» мая 2025 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	8
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	12
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	15
8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	16
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	25
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	38
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	44
ПРИЛОЖЕНИЯ	55

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки объекта оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 9 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Основанием для проведения оценки объекта оценки является Договор №2287-2025/04 от «06» мая 2025 г., заключенный между гр. Лукашевич Д.А. – Заказчиком, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Энергостар» в лице директора Богомоллова Дмитрия Александровича – Исполнителем с другой стороны.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.2.1 - Идентификация объекта оценки*

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Здание
2	Местоположение	Ленинградская область, Приозерский район, Ларионовское сельское поселение, вблизи пос. Бойцово, Дачное некоммерческое партнерство "Зеленая гавань-2", уч. 27
3	Текущее использование	Используется
4	Назначение	Нежилое
5	Площадь, кв.м.	99,5
6	Этажность	2
7	Кадастровый номер	47:03:0209002:110
8	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
9	Правообладатель	Лукашевич Дмитрий Александрович
10	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

* Источник информации: Выписка из ЕГРН от 10.02.2025 г. № КУВИ-001/2025-32291638

Таблица 1.2.2 - Идентификация объекта оценки*

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Здание
2	Местоположение	Ленинградская область, Приозерский район, Ларионовское сельское поселение, вблизи пос. Бойцово, ДНП "Зеленая гавань-2", уч. 27
3	Текущее использование	Используется
4	Назначение	Нежилое
5	Площадь, кв.м.	40,7
6	Этажность	1
7	Кадастровый номер	47:03:0209002:111
8	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
9	Правообладатель	Лукашевич Дмитрий Александрович
10	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

* Источник информации: Выписка из ЕГРН от 10.02.2025 г. № КУВИ-001/2025-32291638

Таблица 1.2.3 - Идентификация объекта оценки*

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Здание
2	Местоположение	Российская Федерация, Ленинградская область, Приозерский район, Ларионовское сельское поселение, вблизи пос. Бойцово, ДНП "Зеленая гавань-2", уч. 27
3	Текущее использование	Используется
4	Назначение	Нежилое
5	Площадь, кв.м.	12,9
6	Этажность	1
7	Кадастровый номер	47:03:0209002:112
8	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
9	Правообладатель	Лукашевич Дмитрий Александрович
10	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

* Источник информации: Выписка из ЕГРН от 10.02.2025 г. № КУВИ-001/2025-32291638

Таблица 1.2.4 - Идентификация объекта оценки*

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Земельный участок
2	Местоположение	Российская Федерация, Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Ларионовское сельское поселение, дачный поселок Бойцово ДНП "Зеленая гавань-2", земельный участок № 27
3	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
4	Разрешенное использование	Для дачного строительства
5	Площадь, кв.м.	1746
6	Кадастровый номер	47:03:0209002:78
7	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
8	Правообладатель	Лукашевич Дмитрий Александрович
9	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют

* Источник информации: Выписка из ЕГРН от 10.02.2025 г. № КУВИ-001/2025-32291638

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В соответствии с п. 2 ФСО I «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.»

В результате проведенных расчетов были получены следующие результаты. Рыночная стоимость Объекта оценки указана в рублях:

Таблица 1.3.1 - Результаты оценки объекта

№ п/п	Наименование объекта	Подходы к оценке/Рыночная стоимость, руб.		
		Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
1	Здания кад.№ 47:03:0209002:110, 47:03:0209002:111, 47:03:0209002:112 расположенные на земельном участке кад.№ 47:03:0209002:78	Не применялся	16 750 000,00	Не применялся

1.4 Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Проведенные анализ и расчёты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки с учётом всех допущений, ограничений и округления, составляет:

№	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Здания кад.№ 47:03:0209002:110, 47:03:0209002:111, 47:03:0209002:112 расположенные на земельном участке кад.№ 47:03:0209002:78	16 750 000,00

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1 – Определение задания на оценку

№ п/п	Наименование	Информация	
1.	Объект оценки	Объект недвижимости	
1.1.	Наименование	№	Наименование
		1	Здания кад.№ 47:03:0209002:110, 47:03:0209002:111, 47:03:0209002:112 расположенные на земельном участке кад.№ 47:03:0209002:78
1.2.	Адрес	Ленинградская область, Приозерский район, Ларионовское сельское поселение, вблизи пос. Бойцово, ДНП "Зеленая гавань-2", уч. 27	
1.3.	Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из составных частей, а также характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщиков документы, содержащие такие характеристики		
	земельный участок	Земельный участок кад.№ 47:03:0209002:78	
	объект капитального строительства	Здания кад.№ 47:03:0209002:110, 47:03:0209002:111, 47:03:0209002:112	
1.4.	Текущее использование Объекта оценки	Используется	
1.5.	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.	Данные отсутствуют	
2.	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки		
2.1.	Вид права (объем прав, подлежащих оценке)		
	на земельный участок	Право собственности	
	на объекты капитального строительства	Право собственности	
2.2.	Ограничения (обременения), указанных прав		
	на земельный участок	Данные отсутствуют	
	на объекты капитального строительства	Не зарегистрировано	
2.3.	Обладатель указанных прав	Лукашевич Дмитрий Александрович	
3.	Цель оценки	Определение начальной цены продажи имущества на торгах	
4.	Иные расчетные величины	Не определяются	
5.	Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны	
6.	Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	
7.	Вид стоимости	Рыночная стоимость при типичных рыночных предпосылках	
8.	Дата оценки	«13» мая 2025 г.	
9.	Срок проведения оценки	06.05.2025-13.05.2025 г.	
10.	Осмотр объекта оценки	Осмотр объектов оценки не производится по причине экономии денежных средств Заказчиком.	
11.	Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: <i>(Копии документов представлены в Приложении к Отчету).</i>	- Выписка из ЕГРН от 10.02.2025 г. № КУВИ-001/2025-32291638	
12.	Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Подробно общие допущения, специальные допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 6.	
13.	Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются	
14.	Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе (и (или) в форме электронного документа)	
15.	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика	
16.	Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений	

№ п/п	Наименование	Информация
		и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
17.	Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
18.	Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. Заявление о соответствии¹

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков.
7. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
8. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
9. Оценщик произвел идентификацию объекта.
10. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Энергостар» соответствует требованиям, установленным Федеральным законом об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки. Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующих требованиям ст. 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями ст. 4 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – оценщики).

Согласно ст.15 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

3.2. Заявление о соблюдении²

При выполнении оценки Объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Правил деловой и профессиональной этики Саморегулируемой организации, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

¹ При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требования МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.

² Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МКСО.

- требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611);
- стандарты и правила оценщиков СРО «Экспертный Совет»;
- взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены;
- В соответствии с п.12 ФСО III «В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях: если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки); если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.»

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает следующие действия (п. 1 ФСО III):

- Согласование задания на оценку, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;

Проведение переговоров и получение общей информации об объекте оценки, целях и дате оценки, собственнике объектов оценки, заказчике оценки.

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки указанных в статье 5 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 9 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки (ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. (п. 1, п. 2 ФСО V).

- Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

При применении нескольких подходов и методов оценки оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки. (п. 3 ФСО V).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления. (п.14 ФСО I).

- Составление отчета об оценке.

Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. (п.1 ФСО VI).

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки	
Заказчик	Лукашевич Дмитрий Александрович
Реквизиты	12.06.1983 г.р., место рождения: гор. Гродно, Белорусской ССР Паспорт: 40 05 234178, выдан 13.02.2004 70 отделом милиции Невского района Санкт-Петербурга
Сведения об оценщике	
Оценщик	Богомолов Дмитрий Александрович
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:	организационно-правовая форма юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью; полное наименование юридического лица: «Энергостар»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1133435000654
Дата присвоения ОГРН	20.11.2013
Место нахождения	404120 Волгоградская обл., г.Волжский, ул. пр. им. Ленина, 104-109
Телефон, электронная почта оценщика	8903-377-2423, energostar34@mail.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	требование о независимости выполнено
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Ассоциация СРО «Экспертный Совет» №1648 от 29.05.2017 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №772400404262 от 06.02.2015 г. НОУ ВПО МФПУ «Синергия»; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №037537-1 от 30.05.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика CAO «ВСК» №2300SB40R4156 срок действия с 01.06.2023 г. по 31.05.2026 г. на сумму 300 000 (триста тысяч) рублей.
Сведения о страховании профессиональной деятельности исполнителя	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика CAO «ВСК» № 2500SB40R3943 срок действия с 11.05.2025 г. по 10.05.2026 г. на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2015 года
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «Энергостар» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

6.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации или другой информации.
- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.
- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

6.2 Принятые при проведении оценки объекта оценки ограничения

- Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. (п.1 ФСО VI).
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).
- Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата. Если в задании на оценку в соответствии с пунктом 4 федерального стандарта оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, не указана форма представления итоговой стоимости, то результат оценки должен быть представлен в виде числа. (ст.7 ФСО VI).
- В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях: если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта

оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки); если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки. (п. 12 ФСО III).

- Принцип достаточности информации для расчетов и сами расчеты строятся исходя из установленного НК РФ уровня существенности - 20 процентов от рыночной стоимости.

В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более, чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги (ст. 40, Часть первая Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ).

- При отрицательном результате расчетов в качестве рыночной стоимости принимается символическая стоимость – 1 рубль.

Отрицательная стоимость - это такая стоимость, которая представляет юридическую, и, следовательно, финансовую ответственность пользователя или владельца объекта оценки. Отрицательная стоимость возникает тогда, когда объекты в соответствии с физическими, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, связанными с юридическим интересом, генерируют реальные или гипотетические отрицательные денежные потоки или требуют значительных затрат на их восстановление. Такое имущество превращается в обязательство или отрицательную стоимость.

Рыночная стоимость - это стоимость в обмене, то есть при продаже. Передача объекта бесплатно, или с доплатой трактуется ст. 572 ГК РФ как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (то есть для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст. 454 ГК РФ).

Отрицательной может быть инвестиционная стоимость, поскольку в российском правовом поле отрицательный доход трактуется как «убытки» (ст. 15 ГК РФ).

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19.10.2009 № 03-07-15/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено *Договором* и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объектов оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских

наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

6.3 Специальные условия, использованные Оценщиком

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех допущений и ограничений. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов Оценки.

- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме, оговоренных в отчете.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- Оценка проводится при допущении, что в отношении Объекта оценки отсутствуют документально подтвержденные имущественные права третьих лиц, ограничения (обременения) (в т.ч.: судебные разбирательства, споры, залоговые обязательства, притязания со стороны третьих лиц), а также экологическое загрязнение.

- Осмотр объектов оценки не производится по причине экономии денежных средств Заказчиком. Состояние объекта оценки оценивается экспертным методом. Состояние зданий оценивается как «Хорошее».

- Фотоматериалы предоставлены Заказчиком оценки.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

7.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

Таблица 7.1 – Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Выписка из ЕГРН от 10.02.2025 г. № КУВИ-001/2025-32291638
2	Технические характеристики	Выписка из ЕГРН от 10.02.2025 г. № КУВИ-001/2025-32291638
3	Бухгалтерская информация	Информация Заказчиком не предоставлена
4	Рыночная информация	На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета. На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

7.2 Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки литературы:

Использованные при проведении оценки данные, указаны в тексте данного Отчета с указанием источников их получения.

При проведении оценки, была использована следующая литература:

1. Оценка недвижимости и бизнеса: М.А.Федотова, Э.А.Уткин. – М.: ЭКМОС, 2000.
2. «Оценка недвижимости» /Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2002.
3. Галушка А., Коплус С. «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности». Часть I, Москва, 1998;
4. Методологические основы оценки стоимости имущества /Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И, М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
5. «Оценка стоимости недвижимости»/ Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.- М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
6. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» /Под редакцией Рутгайзера В.М. Москва, Дело, 1998.
7. Справочник оценщика недвижимости. «Жилые дома», Лейфер Л.А 2025 г.
8. Справочник оценщика недвижимости. «Жилые дома», Лейфер Л.А 2021 г.

8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

Федеральные законы:

1. Федеральный закон об оценочной деятельности Российской Федерации № 135-ФЗ от 29.07.1998 (в ред. Федеральных законов № 178-ФЗ от 21.12.2001, № 31-ФЗ от 21.03.2002, № 143-ФЗ от 14.11.2002, № 15-ФЗ от 10.01.2003, № 29-ФЗ от 27.02.2003, № 122-ФЗ от 22.08.2004, № 7-ФЗ от 05.01.2006, № 157-ФЗ от 27.07.2006, № 13-ФЗ от 05.02.2007, № 129-ФЗ от 13.07.2007, № 220-ФЗ от 24.07.2007, № 108-ФЗ от 30.06.2008, № 91-ФЗ от 07.05.2009, № 145-ФЗ от 17.07.2009, № 343-ФЗ от 27.12.2009, № 374 от 27.12.2009, № 167-ФЗ от 22.07.2010, № 431-ФЗ от 28.12.2010, № 169-ФЗ от 01.07.2011, № 200-ФЗ от 11.07.2011, № 327-ФЗ от 21.11.2011, № 346-ФЗ от 30.11.2011, № 383-ФЗ от 03.12.2011, № 144-ФЗ от 28.07.2012, № 113-ФЗ от 07.06.2013, № 185-ФЗ от 02.07.2013, № 249-ФЗ от 23.07.2013, № 33-ФЗ от 09.03.2014, № 143-ФЗ от 04.06.2014, № 171-ФЗ от 23.06.2014, № 225-ФЗ от 21.07.2014, № 499-ФЗ от 31.12.2014, № 48-ФЗ от 08.03.2015, № 145-ФЗ от 08.06.2015, № 216-ФЗ от 13.07.2015, № 224-ФЗ от 13.07.2015, № 111-ФЗ от 26.04.2016, № 172-ФЗ от 02.06.2016, № 221-ФЗ от 23.06.2016, № 360-ФЗ от 03.07.2016, № 274-ФЗ от 29.07.2017).

Федеральные стандарты оценки:

Общие стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура Федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в Федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года;

2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года;

3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года;

4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года;

5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года;

6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года;

Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки:

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года

8.2 Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данного объекта оценки.

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. В связи с вышеизложенным, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями перечисленных стандартов.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

- Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики;
- В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки (ст. 7 ФСО VI).

Объект оценки: Здания кад.№ 47:03:0209002:110, 47:03:0209002:111, 47:03:0209002:112 расположенные на земельном участке кад.№ 47:03:0209002:78.



9.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

9.1.1 Сведения об имущественных правах, связанных с Объектом оценки

Имущественные права на объект оценки: Право собственности. Владелец указанных прав: Лукашевич Дмитрий Александрович.

Под *правом собственности* в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
3. Владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит

ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В соответствии со ст. 212 ГК в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. Права всех собственников защищаются равным образом.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности, не проводится. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

9.1.2 Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки

Ограничения (обременения) – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.

Оценщик проанализировал возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:

– ипотека (наличие залога Объекта оценки);

– сервитут;

– наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче площадей в аренду новым арендодателям.

Существующие ограничения (обременения) права: Не зарегистрировано, данные отсутствуют.

9.1.3 Сведения о физических свойствах имущества

Согласно ст. 128 Гражданского кодекса Российской Федерации к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте (п. 1 ст. 129 ГК РФ).

Таким образом, Объект оценки является объектом гражданских прав и может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом.

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки, были определены оценщиком на основании предоставленных документов. Физические свойства недвижимого имущества приведены в таблицах.

Таблица 9.1 – Сведения о физических свойствах имущества*

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Здание
2	Местоположение	Ленинградская область, Приозерский район, Ларионовское сельское поселение, вблизи пос. Бойцово, Дачное некоммерческое партнерство "Зеленая гавань-2", уч. 27
3	Текущее использование	Используется
4	Назначение	Нежилое
5	Площадь, кв.м.	99,5
6	Этажность	2
7	Кадастровый номер	47:03:0209002:110
8	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
9	Правообладатель	Лукашевич Дмитрий Александрович
10	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
11	Материал стен	Стены деревянные
12	Год завершения строительства	2017

* Источник информации: Выписка из ЕГРН от 10.02.2025 г. № КУВИ-001/2025-32291638

Таблица 9.2 – Сведения о физических свойствах имущества*

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Здание
2	Местоположение	Ленинградская область, Приозерский район, Ларионовское сельское поселение, вблизи пос. Бойцово, ДНП "Зеленая гавань-2", уч. 27
3	Текущее использование	Используется
4	Назначение	Нежилое
5	Площадь, кв.м.	40,7
6	Этажность	1
7	Кадастровый номер	47:03:0209002:111
8	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
9	Правообладатель	Лукашевич Дмитрий Александрович
10	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
11	Материал стен	Стены деревянные
12	Год завершения строительства	2017

* Источник информации: Выписка из ЕГРН от 10.02.2025 г. № КУВИ-001/2025-32291638

Таблица 9.3 – Сведения о физических свойствах имущества*

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Здание
2	Местоположение	Российская Федерация, Ленинградская область, Приозерский район, Ларионовское сельское поселение, вблизи пос. Бойцово, ДНП "Зеленая гавань-2", уч. 27
3	Текущее использование	Используется
4	Назначение	Нежилое
5	Площадь, кв.м.	12,9
6	Этажность	1
7	Кадастровый номер	47:03:0209002:112
8	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
9	Правообладатель	Лукашевич Дмитрий Александрович
10	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
11	Материал стен	Стены деревянные
12	Год завершения строительства	2017

* Источник информации: Выписка из ЕГРН от 10.02.2025 г. № КУВИ-001/2025-32291638

Таблица 9.4 – Сведения о физических свойствах имущества*

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Земельный участок
2	Местоположение	Российская Федерация, Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Ларионовское сельское поселение, дачный поселок Бойцово ДНП "Зеленая гавань-2", земельный участок № 27
3	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
4	Разрешенное использование	Для дачного строительства
5	Площадь, кв.м.	1746
6	Кадастровый номер	47:03:0209002:78
7	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
8	Правообладатель	Лукашевич Дмитрий Александрович
9	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют

* Источник информации: Выписка из ЕГРН от 10.02.2025 г. № КУВИ-001/2025-32291638

Конструктивные части строения, сооружения (основания, фундаменты, несущие и ограждающие конструкции, полы, отделочные улучшения, инженерные коммуникации и устройства) образуют строение как структурно неделимую многофункциональную вещь. Функциональные части строения, сооружения (точки, линии, площади и объемы конкретного назначения) образуют строение как функционально делимую сложную вещь.

9.1.4 Сведения об износе:

Накопленный износ – под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Состояние объекта оценки оценивается экспертным методом. Состояние зданий оценивается как «Хорошее».

Оценщики не несут ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации или другой информации.

9.1.5 Сведения об устареваниях:

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Выделяют устаревание: функциональное и экономическое.

Функциональное устаревание (обесценение) – это потеря стоимости улучшений из-за несоответствия их функциональных характеристик требованиям рынка на дату оценки. Это может быть устаревание конструктивного или объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования здания (сооружения), несовременность инфраструктуры и интерьера, несоответствие качества произведенных строительных работ современным рыночным стандартам, предъявляемым к данному типу зданий (сооружений), наличие излишеств и пр.

При анализе факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки, факторы функционального устаревания выявлены не были.

Экономическое устаревание – это потеря стоимости, которая обусловлена негативным влиянием таких внешних факторов, как наличие инфляции в стране, изменения в структуре запасов, рост расценок на сырье, рабочую силу и т.п. действия по отношению к объекту оценки.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки, факторы экономического устаревания выявлены не были.

9.2 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки:

1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

2. Согласно натурально-вещественной формы недвижимое имущество делится на:

- здания;
- сооружения;
- передаточные устройства;
- нежилые помещения;
- жилые помещения.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных производственных функций.

Передаточные устройства – инженерно-строительные объекты, предназначенные для трансформации, передачи, перемещения энергии, воды, тепла, газа и информации.

Нежилые помещения – обособленные помещения, имеющие отдельный вход, сантехкабину и одну или несколько комнат, предназначенных для нежилых целей.

Жилые помещения – архитектурно-строительные объекты, предназначенные для постоянного

проживания людей.

По данному признаку оцениваемый объект относится к *зданиям на земельном участке*.

По данным предоставленным Заказчиком Объект оценки используется по своему функциональному назначению.

9.3 Балансовая стоимость Объекта оценки

Информация о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результат оценки объекта оценки.

9.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

На стоимость Объекта оценки в значительной степени оказывает влияние его местоположение, а также варианты его использования (наиболее эффективное использование). Анализ местоположения Объекта оценки и анализ НЭИ будут приведены в соответствующих разделах настоящего отчета.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: отсутствуют.

9.5 Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки

Имущественные права на объект оценки: Право собственности. Владелец указанных прав: Лукашевич Дмитрий Александрович.

9.6 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Копии документов, предоставленные заказчиком:

- Выписка из ЕГРН от 10.02.2025 г. № КУВИ-001/2025-32291638

10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Приозерский район Ленинградской области

Приозерский муниципальный район — муниципальное образование в составе Ленинградской области.

Административный центр — город Приозерск.

География

Территория Приозерского района — 3597,5 км².

Расположен в северной части Карельского перешейка, на западном берегу Ладожского озера.

Граничит:

- на севере — с Республикой Карелией (Лахденпохский район);
- на юге — со Всеволожским муниципальным районом;
- на западе — с Выборгским муниципальным районом.

С северо-востока территория района омывается водами Ладожского озера.

Расстояние от административного центра района до Санкт-Петербурга — 145 км.

Население

Численность населения составляет 56 395 чел. (2025)

Урбанизация

В городских условиях (город Приозерск и пгт Кузнечное) проживают 38,56 % населения района.



Рисунок 1. – Расположение Приозерского района на карте Ленинградской области

*Источник информации: <http://ru.wikipedia.org>.

Анализ локального месторасположения

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, «престижностью» района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка.

К объекту оценки имеется подъезд автомобильным транспортом – асфальтированная дорога, парковка. В целом местоположение объекта можно охарактеризовать как удовлетворительное.

Состояние окружающей среды - чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно, влияющих на оцениваемый объект выявлено не было.

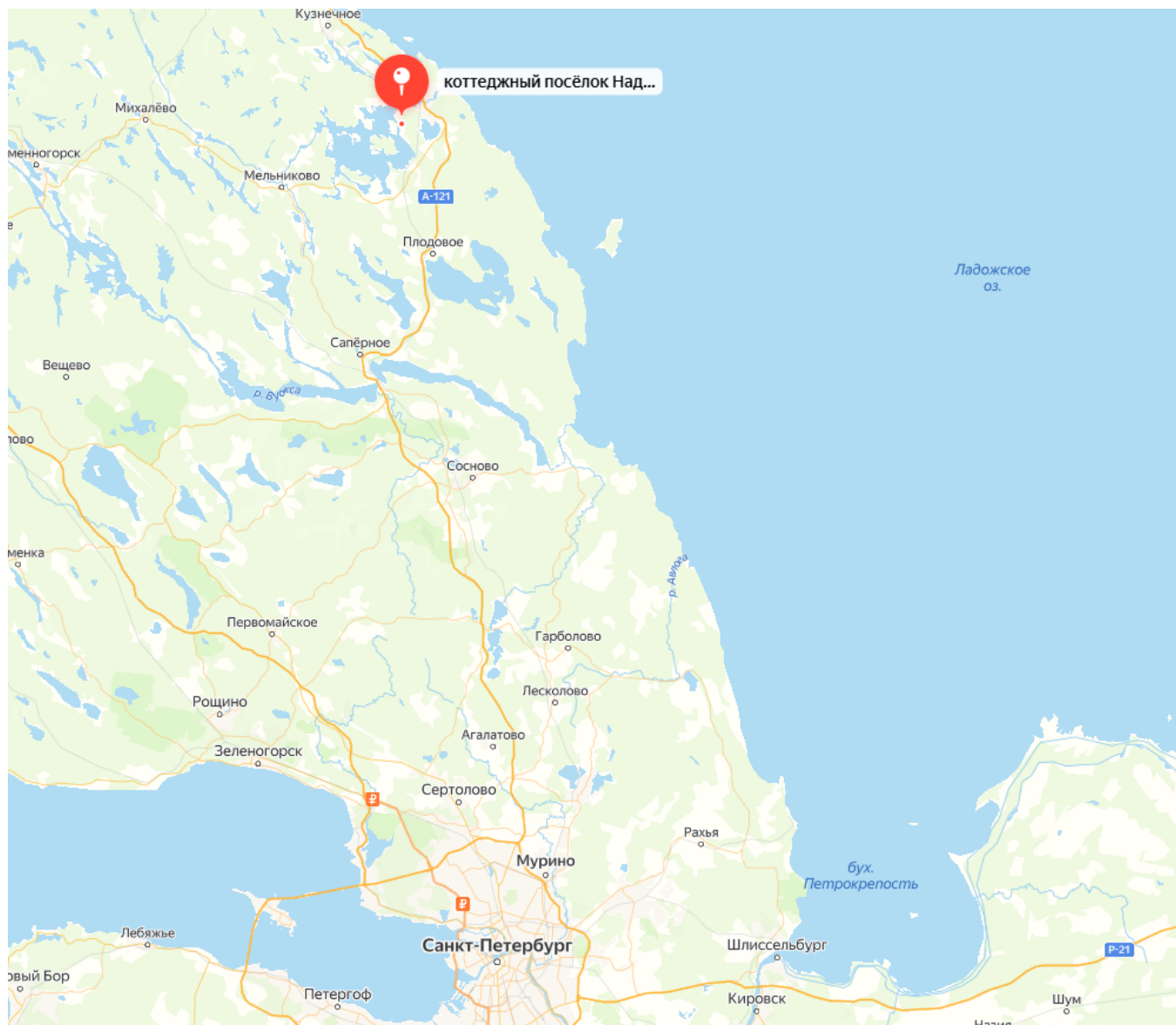




Рисунок 2. – Местоположение Объекта

*Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

11.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ		
---	--	--	--

	2024 г.	В % к 2023 г.	Справочно 2023 г. в % к 2022 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	201 152,1 ¹⁾	104,3	104,1
Инвестиции в основной капитал ²⁾ , млрд рублей	39 533,7	107,4	109,8

1) Вторая оценка.
2) Оценка.

	I квартал 2025 г.	В % к I кварталу 2024 г.	Справочно I квартал 2024 г. в % к I кварталу 2023 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		108,4 ³⁾	106,0 ⁴⁾

3) Оценка.
4) Предварительные данные..

	Март 2025 г.	В % к		I квартал 2025 г.	Справочно		
	марту 2024 г.	февралю 2025 г.	в % к I кварталу 2024 г.	в % к I кварталу 2024 г.	март 2024 г.	февралю 2024 г.	I квартал 2024 г. в % к I кварталу 2023 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,9	111,9	101,4	105,1	111,5	106,4
Индекс промышленного производства		100,8	109,5	101,1	103,9	108,9	105,4
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	518,6	101,6	154,3	101,7	103,1	154,0	101,9
Ввод в действие жилых домов, млн м² общей площади жилых помещений	10,6	121,1	101,3	108,9	101,0	102,8	101,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	487,4	99,7	109,2	99,4	101,0	106,5	100,9
в том числе железнодорожного транспорта	216,2	97,9	109,0	100,9	93,3	109,8	92,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 941,2	102,2	108,4	103,2	110,8	108,4	110,4
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 584,2	102,1	101,3	102,4	102,3	101,4	103,6
Индекс потребительских цен		110,3	100,7	110,1	107,7	100,4	107,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		105,9	98,5	108,4	119,1	102,4	119,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7	85,4	96,9	84,7	77,6	96,0	78,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	69,5	96,4	69,2	72,6	96,7	73,5

	Февраль 2025 г.	В % к февралю 2024 г.	Январь-февраль 2025 г. в % к январю-февралю 2024 г.	Справочно	
				февраль 2024 г. в % к февралю 2023 г.	январь-февраль 2024 г. в % к январю-февралю 2023 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	89 646	113,6	115,7	119,3	118,3
реальная		103,2	105,2	110,8	110,0

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

	млрд рублей				
	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-март 2024 в % к январю-марту 2023
	март	январь-март	март	январь-март	
Оборот организаций (в действующих ценах)	429,1	1220,1	109,8	111,3	120,6
Индекс промышленного производства, %	x	x	97,9	100,2	109,3
Объем работ по виду деятельности "строительство"	33,0	93,1	1,8 р.	1,6 р.	110,3
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	504,1	1439,6	135,6	117,3	114,6
Объем услуг по транспортировке и хранению (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	28,7	87,5	89,9	100,0	115,1
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	0,2	0,5	100,1	100,9	102,3
Объем продукции сельского хозяйства ²⁾	11,1	34,4	100,6	101,5	100,7
Оборот оптовой торговли	74,3	212,4	86,3	87,5	120,8
Оборот розничной торговли	73,9	208,1	103,8	103,8	111,1
пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями	36,3	101,6	104,2	104,5	108,8
непродовольственными товарами	37,6	106,5	103,5	103,1	113,3
Оборот общественного питания	3,2	9,1	111,5	111,6	107,0
Объем платных услуг населению	15,0	43,9	104,9	105,0	107,4
Индекс потребительских цен. %	101,1	103,5 ³⁾	110,2	109,9	102,6 ³⁾

1), 3) Конец периода к декабрю предыдущего года.

2) Включая данные сельхозпроизводителей, осуществляющих деятельность на территории Санкт-Петербурга.

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

окончание

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-февраль 2024 в % к январю-февралю 2023
	февраль	январь-февраль	февраль	январь-февраль	
Численность населения (на 1 марта 2025), тыс. человек	2059,2	х	99,99 ¹⁾	х	100,06 ²⁾
Средняя численность работников организаций (без субъектов малого предпринимательства), тыс. человек	433	431	104,4	104,5	103,1
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец марта 2025), тыс. человек	1,7	х	74,4	х	59,0 ³⁾
Уровень зарегистрированной безработицы, (на конец марта 2025) в % от численности рабочей силы	0,2	х	х	х	х
Средняя начисленная заработная плата одного работника					
номинальная, рублей	85726	86023	116,9	118,7	121,1
реальная	х	х	106,5	108,1	114,4
Просроченная задолженность по заработной плате (на конец марта 2025), тыс. рублей	28703	х	4,8 р.	х	х
Численность работников, перед которыми имеется просроченная задолженность по заработной плате (на конец марта 2025), человек	25	х	61,0	х	х

¹⁾ 1 марта 2025 года к 1 января 2025 года.

²⁾ 1 марта 2024 года к 1 января 2024 года.

³⁾ Март 2024 года к марту 2023 года.

*Источник информации: <https://78.rosstat.gov.ru/news/document/259300>

Вывод: Социально-экономические показатели Ленинградской области находятся на достаточно высоком уровне, региональные риски, негативно влияющие на стоимость объекта оценки на дату оценки, не выявлены.

11.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов,

инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)

Исходя из описания объекта оценки и анализа наиболее эффективного использования объекты оценки принадлежит к сегменту жилой недвижимости.

11.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

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 (ст. 10 ФСО № 7). Результаты исследования представлены ниже.

Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений из сегмента жилой недвижимости, к которому отнесен объект оценки, представлена в таблице.

В случае отсутствия опубликованных предложений на дату оценки в Приозерском районе, оценщиком принято решение об использовании ценовых источников по Ленинградской области в целом.

Таблица 11.3.1 – Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений в сегменте жилой недвижимости

Наименование	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Источник информации
Дом с земельным участком	Ленинградская обл., Приозерский р-н, Ларионовское сельское поселение, ДНП Финский Хутор-3	130	24 000 000	184 615,4	https://www.avito.ru/kommynary/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_130_m_na_uchastke_22_sot.7338608954?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Дом с земельным участком	Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, пос. Сосново, коттеджный пос. Сосновские Горки, пр. Сосновский-15, 9	103	15 900 000	154 368,9	https://www.avito.ru/sosnov/o/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_103_m_na_uchastke_12_sot.7340243537?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

					A7fQseF2QfAAAA
Дом с земельным участком	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Агалатовское сельское поселение, садоводческое некоммерческое товарищество Марс, 524	120	16 500 000	137 500,0	https://www.avito.ru/vaskelovo/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_120_m_na_uchastke_24_sot.7282370493?context=H4sIAAAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ3MkhSbHM0bFhrVzI1OXddIjt9HbT_aT8AAAAA
Дом с земельным участком	Ленинградская обл., Выборгский р-н, Красносельское сельское поселение, пос. Коробицыно	140	18 900 000	135 000,0	https://www.avito.ru/korobitsyno/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_140_m_na_uchastke_10_sot.4614027930?context=H4sIAAAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ3MkhSbHM0bFhrVzI1OXddIjt9HbT_aT8AAAAA
Дом с земельным участком	Ленинградская обл., Приозерский р-н, Ларионовское сельское поселение, пос. Ларионово, коттеджный пос. Снетково	120	9 900 000	82 500,0	https://www.avito.ru/priozersk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_120_m_na_uchastke_11_sot.4008414381?context=H4sIAAAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ3MkhSbHM0bFhrVzI1OXddIjt9HbT_aT8AAAAA
Дом с земельным участком	Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Пениковское сельское поселение, пос. Бронна, коттеджный пос. Морские Сезоны, 79	135	8 469 992	62 740,7	https://www.avito.ru/bolshaya_izhora/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_135_m_na_uchastke_8_sot.7333081431?context=H4sIAAAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhVEhSMndDTHdwTm3RwX5Ijt9bUEf2T8AAAAA
Дом с земельным участком	Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Оржицкое сельское поселение, коттеджный пос. Оржицы, 77	170	17 990 000	105 823,5	https://www.avito.ru/gostilitsy/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_170_m_na_uchastke_12_sot.4314998696?context=H4sIAAAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhVEhSMndDTHdwTm3RwX5Ijt9bUEf2T8AAAAA
Дом с земельным участком	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Агалатовское сельское поселение, д. Вартемяги, Планерная ул., 2	69	14 600 000	211 594,2	https://www.avito.ru/agalatovo/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_69_m_na_uchastke_69_sot.7335224805?context=H4sIAAAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhVEhSMndDTHdwTm3RwX5Ijt9bUEf2T8AAAAA
Дом с земельным участком	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Всеволожское городское поселение, Всеволожск, коттеджный пос. Солнечный Бор	380	97 990 000	257 868,4	https://www.avito.ru/vsevolozhsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_380_m_na_uchastke_33_sot.2643234785?context=H4sIAAAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhVEhSMndDTHdwTm3RwX5Ijt9bUEf2T8AAAAA

					2OiJhVEhSMndDTHdwTm p3RWx5Ijt9bUEf2T8AAA A
--	--	--	--	--	--

Таким образом, для сегмента, к которому относится объект оценки, характерен диапазон цен за 1 кв.м. от 62 740,7 до 257 868,4 рублей, в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке.

Для дальнейших расчетов оценщик использует первые три объекта в качестве объектов аналогов, так как они наиболее схожи с объектом оценки.

11.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Анализируя рынок недвижимости, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости в сегментах жилой недвижимости:

- 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;

Локальные характеристики местоположения объекта.

- Местоположение.

Физические характеристики объекта

- Общая площадь (фактор масштаба);
- Материал стен;
- Физическое состояние;
- Наличие типовых хозяйственных построек;
- Состояние отделки;
- Электричество;
- Отопление жилого дома;
- Водоснабжение жилого дом;
- Канализация жилого дома.

Влияние условий продажи на цены сделок

- Скидки на торг.

11.5 Приведение интервалов значений основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Обоснование значений ценообразующих факторов для сегмента жилой недвижимости:

Скидка на уторгование: Стоимость предложения отличается от цены сделки тем, что в первом случае возможен торг. Часто продавцы намеренно завышают цену, чтобы потом в ходе переговоров ее снизить и привлечь таким образом покупателя. Корректировка на уторгование оценщиком принимается на основании «Справочник оценщика-недвижимости 2025» под редакцией Л. А. Лейфера за 2025 г. «Жилые дома».

Таблица 453. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,3%	8,6%	10,1%
2. Дома	7,8%	7,2%	8,4%
3. Таунхаусы	8,2%	7,5%	8,8%
4. Коттеджи	8,8%	8,0%	9,5%

Условия финансирования сделки: Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении. Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Условия продажи: Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. При нетипичных условиях требуется корректировка.

Дата предложения (сделки): Под корректировкой цен дату предложения (сделки) понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может 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. Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Вид использования/зонирование: Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен.

Местоположение: На стоимость объекта оценки оказывает влияние территориальное местоположение. Если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объекта оценки, необходимо внести корректировку. «Справочник оценщика-недвижимости 2025» под редакцией Л. А. Лейфера за 2025 г. «Жилые дома».

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Таблица 26. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

3.Таунхаусы, 4.Коттеджи		аналог				
объект оценки	I	I	II	III	IV	V
	I	1,00	1,12	1,28	1,47	1,69
	II	0,89	1,00	1,15	1,31	1,51
	III	0,78	0,87	1,00	1,14	1,32
	IV	0,68	0,76	0,87	1,00	1,15
	V	0,59	0,66	0,76	0,87	1,00

Обеспеченность земельным участком: СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК Сегмент «Индивидуальные жилые дома» по состоянию на 01.01.2017. Совет экспертов рынка недвижимости.

Таблица 13. Матрица применения корректировки на площадь к удельной цене единого объекта недвижимости, рассчитанной по отношению к удельной цене единого объекта недвижимости.

Объект оценки	до 600 кв.м.	600-1000 кв.м.	1000-1500 кв.м.	1500-2000 кв.м.	2000-5000 кв.м.	более 5000 кв.м.
Объект-аналог						
до 600 кв.м.	1,000	1,047	1,066	1,094	1,110	1,118
600-1000 кв.м.	0,955	1,000	1,019	1,047	1,063	1,071
1000-1500 кв.м.	0,938	0,981	1,000	1,028	1,044	1,052
1500-2000 кв.м.	0,914	0,955	0,973	1,000	1,016	1,024
2000-5000 кв.м.	0,901	0,941	0,958	0,984	1,000	1,008
более 5000 кв.м.	0,894	0,934	0,951	0,977	0,992	1,000

Состояние земельного участка: СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК Сегмент «Индивидуальные жилые дома» по состоянию на 01.01.2017. Совет экспертов рынка недвижимости.

Таблица 17. Матрица применения корректировок на состояние земельного участка ВРИ 2

Объект оценки	Участок заброшен	Участок ухожен, разработан, посадки отсутствуют	Участок ухожен, разработан, имеются насаждения
Объект аналог			
Участок заброшен	1,000	1,046	1,091
Участок ухожен, разработан, посадки отсутствуют	0,956	1,000	1,045
Участок ухожен, разработан, имеются насаждения	0,917	0,957	1,000

Площадь объекта: Стоимость за 1 кв.м. уменьшается с увеличением общей площади помещения. Поправка на разницу в площади между оцениваемым помещением и площадью объекта-аналога определяется с помощью «Справочник оценщика-недвижимости 2025» под редакцией Л. А. Лейфера за 2025 г. «Жилые дома».

Таблица 194. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Площадь, кв.м		аналог				
		<100	100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	<100	1,00	1,09	1,20	1,28	1,33
	100-200	0,92	1,00	1,10	1,18	1,22
	200-400	0,83	0,91	1,00	1,07	1,11
	400-800	0,78	0,85	0,93	1,00	1,04
	≥800	0,75	0,82	0,90	0,96	1,00

Материал стен: На стоимость объекта оценки оказывает влияние материал стен. Если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объекта оценки, необходимо внести корректировку. «Справочник оценщика-недвижимости 2025» под редакцией Л. А. Лейфера за 2025 г. «Жилые дома».

Таблица 210. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог			
		кирпичные стены	монолитные стены	блочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,04	1,10	1,28
	монолитные стены	0,96	1,00	1,05	1,23
	блочные стены	0,91	0,95	1,00	1,17
	деревянные стены	0,78	0,81	0,85	1,00

Наличие типовых хозяйственных построек

Поправка определяется с помощью «Справочник оценщика-недвижимости 2025» под редакцией Л. А. Лейфера за 2025 г. «Жилые дома».

Таблица 178. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие типовых хозяйственных построек», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,15
	нет	0,87	1,00

Состояние отделки

Поправка определяется с помощью «Справочник оценщика-недвижимости 2025» под редакцией Л. А. Лейфера за 2025 г. «Жилые дома».

Таблица 241. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,17	1,25	1,45
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,86	1,00	1,07	1,24
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,80	0,94	1,00	1,16
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,69	0,81	0,86	1,00

Физическое состояние: На стоимость объекта оценки оказывает влияние физическое состояние объекта. При приведении физического состояния аналогов к состоянию объекта оценки использовалась следующая формула:

$$K = (1 - И_о) / (1 - И_а),$$

где К – величина корректировки;
 Ио – физический износ оцениваемого объекта;
 Иа – физический износ аналога.

Значения фактора:

- хорошее;
- удовлетворительное;
- неудовлетворительное;
- ветхое;
- негодное.

Физический износ зданий оценивался с использованием «Правил оценки износа зданий» ВСН-53-86 (Р) Госгражданстроя (Издание официальное). Согласно п. 1.2. «Общих положений» ВСН 53-86 (Р): «Износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их стоимости замещения».

Таблица 11.5.1 – Характеристика физического износа

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61	80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной замены конструктивного элемента
81	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Поправка определяется с помощью «Справочник оценщика-недвижимости 2025» под редакцией Л. А. Лейфера за 2025 г. «Жилые дома».

Таблица 226. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние дома», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,19	1,45
	удовл.	0,84	1,00	1,23
	неудовл.	0,69	0,82	1,00

Электричество: На стоимость объекта оценки оказывает влияние наличие электричества. Если объекты аналогии отличаются по данному признаку от объекта оценки, необходимо внести корректировку. «Справочник оценщика-недвижимости 2025» под редакцией Л. А. Лейфера за 2025 г. «Жилые дома».

Таблица 384. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение жилого дома», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог	
		электроснабжение от внешней сети	без электроснабжения
объект оценки	электроснабжение от внешней сети	1,00	1,15
	без электроснабжения	0,87	1,00

Таблица 390. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение жилого дома», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог	
		автономное электроснабжение	без электроснабжения
объект оценки	автономное электроснабжение	1,00	1,08
	без электроснабжения	0,93	1,00

Отопление жилого дома: На стоимость объекта оценки оказывает влияние отопление жилого дома. Если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объекта оценки, необходимо внести корректировку. «Справочник оценщика-недвижимости 2021» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Жилые дома».

Таблица 78

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

Водоснабжение жилого дома: На стоимость объекта оценки оказывает влияние водоснабжение жилого дома. Если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объекта оценки, необходимо внести корректировку. «Справочник оценщика-недвижимости 2021» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Жилые дома».

Таблица 85

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог		
		без водоснабжения	автономное водоснабжение	центральное водоснабжение
объект оценки	без водоснабжения	1,00	0,93	0,88
	автономное водоснабжение	1,08	1,00	0,95
	центральное водоснабжение	1,14	1,05	1,00

Канализация жилого дома: На стоимость объекта оценки оказывает влияние канализация жилого дома. Если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объекта оценки, необходимо внести корректировку. «Справочник оценщика-недвижимости 2025» под редакцией Л. А. Лейфера за 2025 г. «Жилые дома».

Таблица 337. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация жилого дома», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи		аналог	
		центральная	без канализации
объект оценки	центральная	1,00	1,15
	без канализации	0,87	1,00

Таблица 344. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация жилого дома», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

1. Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи		аналог	
		септик (выгребная яма)	без канализации
объект оценки	септик (выгребная яма)	1,00	1,04
	без канализации	0,96	1,00

11.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

В открытом доступе представлено значительное количество предложений.

Для сегмента, к которому относится объект оценки (дома с земельными участками), характерен диапазон цен за 1 кв.м. от 62 740,7 до 257 868,4 рублей, в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке.

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с МСО, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) Объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ – это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

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. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода (раздел IV ФСО № 7).

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- 1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- 2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- 4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оцениваемый объект, согласно документации, относится к объектам недвижимого имущества – нежилые здания на земельном участке.

Заключение о наиболее эффективном использовании:

Рассмотрев Объект оценки, с точки зрения четырех основных критериев, оценщики пришли к заключению: учитывая конструктивные особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, в данном случае наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование в качестве жилого дома (коттедж), здание бани, гараж на земельном участке.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

13.1. Методология оценки рыночной стоимости объекта оценки

Оценка стоимости любого объекта оценки представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом множества влияющих на таковую стоимость факторов, в том числе затрат на создание/приобретение объекта, потенциального и реального дохода, приносимого объектом оценки, фактора времени, факторов риска, рыночной конъюнктуры, уровня и модели конкуренции на рынке, экономических особенностей объекта оценки и др.

Процесс определения стоимости объекта оценки предполагает использование всех возможных подходов оценки. Каждый используемый подход в силу специфики инструментария, учитываемых факторов и набора исходных данных приводит к получению своего предварительного размера стоимости объекта оценки. Поскольку качество исходных данных и применимость конкретного подхода оценки для целей оценки каждого объекта различаются, для получения окончательного заключения о рыночной стоимости объекта оценки необходимо согласовать между собой полученные результаты по значимости (весомости) использованных подходов оценки.

Для выполнения поставленной задачи оценщик выполнил следующий объем работ:

- взял интервью у Заказчика;
- изучил данные о фактическом состоянии имущества;
- произвел сбор необходимой информации (цены продаж аналогичных объектов);
- рассчитал стоимость объекта оценки с учетом всех принятых допущений и ограничений на основе затратного, доходного и сравнительного подходов;
- составил отчет об оценке, содержащий экспертное заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

При оценке оценщики обязаны использовать информацию, обеспечивающую достоверность Отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиками.

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным законом от 6 апреля 2011 г. N 63-ФЗ "Об электронной подписи" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, N 15, ст. 2036; N 27, ст. 2880; 2012, N 29, ст. 3988; 2013, N 14, ст. 1668; N 27, ст. 3463, ст. 3477; 2014, N 11, ст. 1098; N 26, ст. 3390), настоящим Федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший отчет.

Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиками с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Следует избегать включения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с определением рыночной стоимости.

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

13.2 Основные определения

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую

участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для

аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - 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.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить

наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки,

сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

13.3 Описание применения подходов к оценке

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. (п.1 ФСО V).

***Доходный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. (п. 11 ФСО V).*

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать: способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка); степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта). (п. 12 ФСО V).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

***Сравнительный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. (п. 4 ФСО V).*

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке); доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами); 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); 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). (п. 5 ФСО V).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

***Затратный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. (п. 24 ФСО V).*

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать: возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке; надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан. (п. 25 ФСО V).

В рамках затратного подхода применяются следующие методы: метод затрат воспроизводства или затрат замещения; метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

13.4. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Руководствуясь п.1 раздела I «Подходы к оценке» ФСО V «Подходы и методы оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200, который гласит: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки», и опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки Оценщики пришли к следующим выводам:

Доходный подход. Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV, п. 21). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, ввиду отсутствия подтвержденной информации о расходах, связанных с владением объектом оценки. Таким образом, оценщик считает нецелесообразным применение данного подхода.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. При проведении анализа рынка оценщиком была выявлена достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках и предложениях. Сравнительный подход для целей настоящей оценки является применимым.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятого помещения, являющегося частью здания – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, мы не располагаем. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади отдельного помещения приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке помещения; определением рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа. Таким образом, в силу изложенных выше причин, было принято решение не применять затратный подход в рамках данного отчёта.

Таким образом, оценка объекта недвижимости выполняется с применением сравнительного подхода.

14.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения.

Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода - это прогнозный показатель. Она указывает ту денежную сумму, которую, вероятно, заплатит покупатель за данный объект оценки при соблюдении определенных условий. В этой связи понятие **стоимости** необходимо отличать от понятия *цены* и *издержек (затрат)*. **Цена** - это фактический показатель. Она указывает сумму, которая была заплачена за аналогичный объект оценки в результате состоявшейся сделки при конкретных обстоятельствах. **Издержки (затраты)** - это сумма денежных средств, которая требуется для создания данного объекта оценки либо его приобретения. Издержки влияют на рыночную стоимость, однако однозначно ее не определяют.

Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цена предложения по купле-продаже, оформленная в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цена продажи аналогичных объектов служит исходной (базовой) информацией для расчета стоимости Объекта оценки.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

После корректировки цен объектов-аналогов, итоговая величина (в рамках сравнительного подхода) имеет важное значение в согласовании результатов, полученных другими подходами к оценке.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- 1.Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- 2.Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- 3.Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
- 4.Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.

Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть предоставлены в виде группы показателей.

Выбор элементов и единиц сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв.м. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Оценщиком были выделены следующие основные 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:
 - материал стен;
 - физическое состояние объекта;
 - наличие типовых хозяйственных построек;
 - состояние отделки;
 - электричество;
 - отопление;
 - водоснабжение;
 - канализация;
 - площадь объекта.
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Последовательность шагов

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Изучение рынка и выбор максимально похожих на оцениваемый объект.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о дате и условиях сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.
3. Корректировка цен сопоставимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена, сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.
4. Анализ приведенных цен сопоставимых объектов и вывод о величине рыночной стоимости или диапазоне, в котором она наиболее вероятно будет находиться.

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемым.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется.

На момент оценки выявлены предложения по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом. В рамках раздела анализа рынка Оценщиком было найдено большое количество объявлений предложений.

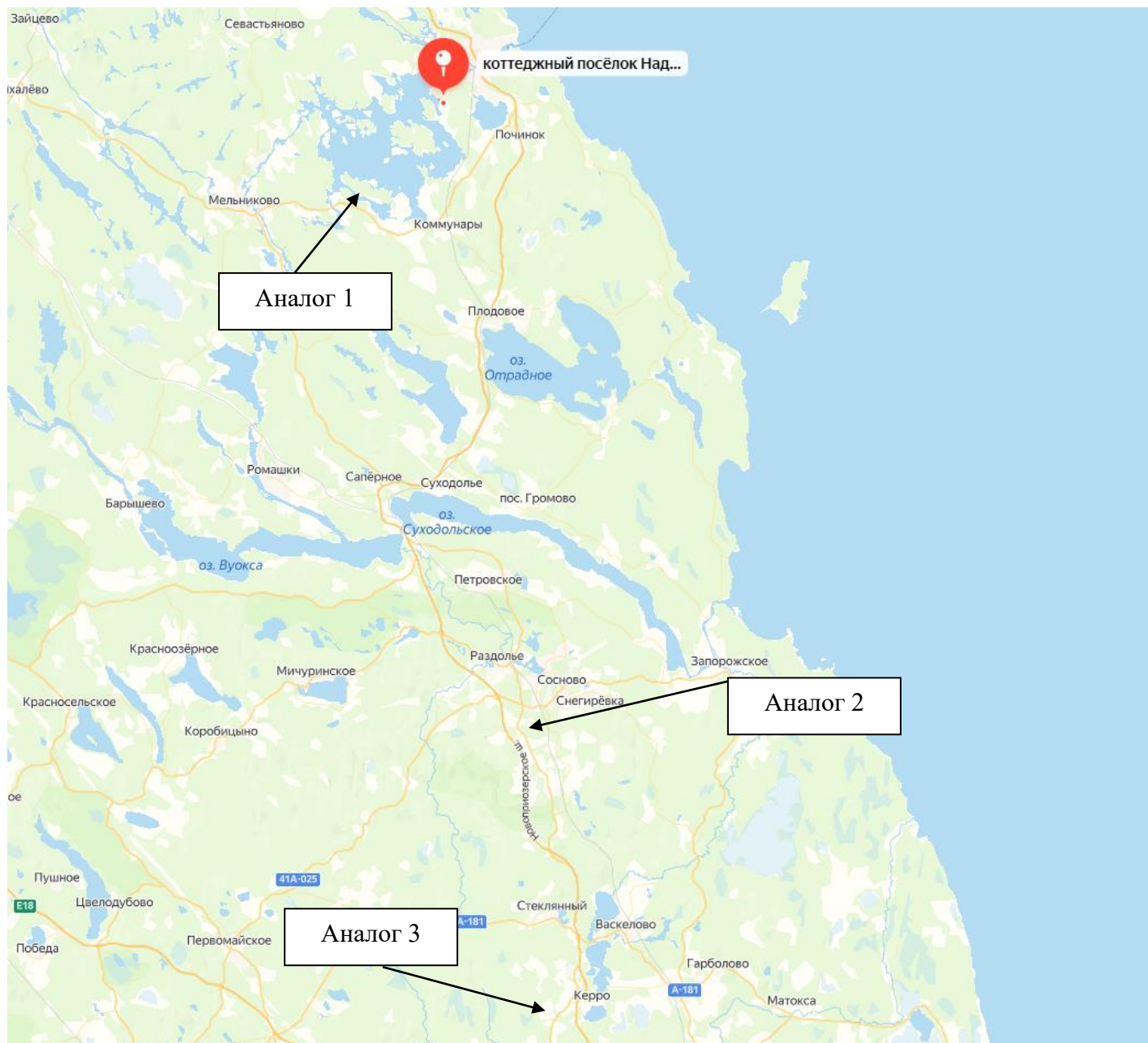
Информация по объектам аналогам для объекта оценки представлена в таблице.

Таблица 14.1 – Объекты-аналоги, отобранные для сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наименование объекта оценки	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия предложения	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения (сделки)	Май 2025	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	Ленинградская область, Приозерский район, Ларионовское сельское поселение, вблизи пос. Бойцово, Дачное некоммерческое партнерство "Зеленая гавань-2", уч. 27	Ленинградская обл., Приозерский р-н, Ларионовское сельское поселение, ДНП Финский Хутор-3	Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, пос. Сосново, коттеджный пос. Сосновские Горки, пр. Сосновский-15, 9	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Агалатовское сельское поселение, садоводческое некоммерческое товарищество Марс, 524
Площадь земельного участка, кв.м.	1746	2200	1200	2400
Обеспеченность земельным участком, кв.м.	1500-2000	2000-5000	1000-1500	2000-5000
Общая площадь дома, кв. м	99,5	130	103	120
Наличие типовых хозяйственных построек	Есть	Есть	Есть	Есть
Материал стен	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное
Состояние отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Электричество	Электроснабжение от внешней сети	Электроснабжение от внешней сети	Электроснабжение от внешней сети	Электроснабжение от внешней сети
Отопление	Газовое отопление	Газовое отопление	Электрическое отопление	Печное отопление
Водоснабжение	Автономное водоснабжение	Автономное водоснабжение	Центральное	Автономное водоснабжение
Канализация	Септик	Септик	Септик	Септик
Цена предложения, руб.	-	24 000 000	15 900 000	16 500 000
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://www.avito.ru/kommynary/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_130_m_na_uchastke_22_sot._7338608954?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/sosnovovo/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_103_m_na_uchastke_12_sot._7340243537?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/vaskelovo/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_120_m_na_uchastke_24_sot._7282370493?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czox

			fAAAA	OjJ4IjtzOjE2OjJ3MkhSbHM0bFhrVzI1OXdDIjt9HbT_aT8AAAA
--	--	--	-----------------------	---

Единицей сравнения Оценщик выбрал стоимость за 1 кв.м., как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости.



Корректировка цен сопоставимых объектов

Условия финансирования сделки

В нашем случае условия оплаты объектов-аналогов идентичны с объектом оценки, ввиду этого корректировка не вносится.

Условия предложения

Дополнительных рыночных условий и особенностей для аналогов и оцениваемого помещения не выявлено. Корректировка не вносится, так как объекты-аналоги не отличаются по данному элементу сравнения.

Дата предложения (сделки)

Для объектов аналогов корректировка на дату предложения не вводится, т.к. предложения действительны на дату оценки.

Условия продажи

В рамках настоящей оценки скидка на уторгование составляет 8,8% активного рынка. В рамках настоящей оценки корректировка на условия продажи вводилась согласно. «Справочнику оценщика-недвижимости 2025» под редакцией Л. А. Лейфера за 2025 г. «Жилые дома».

Таблица 453. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,3%	8,6%	10,1%
2. Дома	7,8%	7,2%	8,4%
3. Таунхаусы	8,2%	7,5%	8,8%
4. Коттеджи	8,8%	8,0%	9,5%

Местоположение

На стоимость объекта оценки оказывает влияние территориальное местоположение. Объект оценки и объекты аналоги характеризуются сопоставимым местоположением – расположены в V типовой зоне, корректировка не требуется.

Обеспеченность земельным участком

Объекты аналоги отличаются от объекта оценки по данному признаку, корректировка требуется.

Таблица 13. Матрица применения корректировки на площадь к удельной цене единого объекта недвижимости, рассчитанной по отношению к удельной цене единого объекта недвижимости.

Объект оценки	до 600 кв.м.	600-1000 кв.м.	1000-1500 кв.м.	1500-2000 кв.м.	2000-5000 кв.м.	более 5000 кв.м.
Объект-аналог						
до 600 кв.м.	1,000	1,047	1,066	1,094	1,110	1,118
600-1000 кв.м.	0,955	1,000	1,019	1,047	1,063	1,071
1000-1500 кв.м.	0,938	0,981	1,000	1,028	1,044	1,052
1500-2000 кв.м.	0,914	0,955	0,973	1,000	1,016	1,024
2000-5000 кв.м.	0,901	0,941	0,958	0,984	1,000	1,008
более 5000 кв.м.	0,894	0,934	0,951	0,977	0,992	1,000

Состояние земельного участка

Объект оценки и объекты аналоги не отличаются, корректировка не требуется.

Площадь объекта

Стоимость за 1 кв.м. уменьшается с увеличением общей площади помещения. Площадь Объекта оценки находится в диапазоне до 100 кв.м. Объекты аналоги – 100-200 кв.м, корректировка требуется (корректирующий коэффициент 1,09).

Таблица 194. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Площадь, кв.м		аналог				
		<100	100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	<100	1,00	1,09	1,20	1,28	1,33
	100-200	0,92	1,00	1,10	1,18	1,22
	200-400	0,83	0,91	1,00	1,07	1,11
	400-800	0,78	0,85	0,93	1,00	1,04
	≥800	0,75	0,82	0,90	0,96	1,00

Материал стен: На стоимость объекта оценки оказывает влияние материал стен. Объект оценки и объекты аналоги не отличаются по данному признаку – стены деревянные, корректировка не требуется.

Наличие типовых хозяйственных построек

Объект оценки и объекты аналоги имеют на территории хозяйственные постройки, корректировка не требуется.

Состояние отделки

Объект оценки и объекты аналоги – типовой ремонт, корректировка не требуется.

Физическое состояние: Объект оценки и объекты аналоги отличаются по данному признаку вводим корректировку в соответствии с формулой:

При приведении технического состояния аналогов к состоянию объекта оценки использовалась следующая формула:

$$K = (1 - I_o) / (1 - I_a),$$

где К – величина корректировки;

I_о – износ оцениваемого объекта;

I_а – износ аналога.

Объект оценки имеет хорошее состояние, объекты аналоги №№ 1,2 не отличаются по данному признаку от объекта оценки, корректировка не требуется. Объект аналог №3 – удовлетворительное состояние, корректировка требуется (корректирующий коэффициент 1,19).

Таблица 226. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние дома», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,19	1,45
	удовл.	0,84	1,00	1,23
	неудовл.	0,69	0,82	1,00

Коммуникации: На стоимость объекта оценки оказывает влияние разводка коммуникаций. Объект оценки и объекты аналоги отличаются по данному признаку, корректировку вводим.

Обоснование весовых коэффициентов

Веса для расчета, средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок, соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}$$

где

k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n)$$

$$a^n = 1 - \frac{|p_1^n - p_0^n|}{p_0^n}$$

где

pn1 – стоимость аналога после корректировок;

pn0 – исходная стоимость аналога.

Таблица 14.2 – Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Месторасположение	Ленинградская область, Приозерский район, Ларионовское сельское поселение, вблизи пос. Бойцово, Дачное некоммерческое партнерство "Зеленая гавань-2", уч. 27	Ленинградская обл., Приозерский р-н, Ларионовское сельское поселение, ДНП Финский Хутор-3	Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, пос. Сосново, коттеджный пос. Сосновские Горки, пр. Сосновский-15, 9	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Агалатовское сельское поселение, садоводческое некоммерческое товарищество Марс, 524
Цена предложения, руб.	-	24 000 000,0	15 900 000,0	16 500 000,0
Общая площадь дома, кв. м	99,5	130,0	103,0	120,0
Стоимость предложения 1 кв.м.	-	184 615,4	154 368,9	137 500,0
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	184 615,4	154 368,9	137 500,0
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	184 615,4	154 368,9	137 500,0
Условия предложения	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия предложения	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	184 615,4	154 368,9	137 500,0
Дата продажи	Май 2025	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	184615,4	154368,9	137500,0
Вид сделки (предложения)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование	-	0,912	0,912	0,912
Цена после корректировки, рублей	-	168369,2	140784,5	125400,0

Корректировка на месторасположение	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	168369,2	140784,5	125400,0
Обеспеченность земельным участком, кв.м.	1500-2000	2000-5000	1000-1500	2000-5000
Корректировка на обеспеченность земельным участком	-	0,984	1,028	0,984
Цена после корректировки, рублей	-	165675,3	144726,4	123393,6
Состояние земельного участка	участок ухожен, разработан, имеются насаждения	участок ухожен, разработан, имеются насаждения	участок ухожен, разработан, имеются насаждения	участок ухожен, разработан, имеются насаждения
Корректировка на состояние земельного участка	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	165675,3	144726,4	123393,6
Общая площадь дома, кв. м	99,5	130	103	120
Корректировка на площадь дома	-	1,09	1,09	1,09
Цена после корректировки, рублей	-	180586,1	157751,8	134499,0
Наличие типовых хозяйственных построек	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие типовых хозяйственных построек	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	180586,1	157751,8	134499,0
Материал стен	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные
Корректировка на материал стен	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	180586,1	157751,8	134499,0
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние	-	1,00	1,00	1,19
Цена после корректировки, рублей	-	180586,1	157751,8	160053,8
Состояние отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Корректировка на состояние отделки	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	180586,1	157751,8	160053,8
Наличие коммуникаций (электричество)	Электроснабжение от внешней сети	Электроснабжение от внешней сети	Электроснабжение от внешней сети	Электроснабжение от внешней сети

Корректировка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	180586,1	157751,8	160053,8
Наличие коммуникация (отопление)	Газовое отопление	Газовое отопление	Электрическое отопление	Печное отопление
Корректировка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,02	1,08
Цена после корректировки, рублей	-	180586,1	160906,8	172858,1
Наличие коммуникаций (водоснабжение)	Автономное водоснабжение	Автономное водоснабжение	Центральное	Автономное водоснабжение
Корректировка на наличие коммуникаций	-	1,00	0,95	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	180586,1	152861,5	172858,1
Наличие коммуникаций (канализация)	Септик	Септик	Септик	Септик
Корректировка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	180586,1	152861,5	172858,1
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
a ⁿ	-	0,9782	0,9902	0,7428
A	2,7113	-	-	-
Весовые коэффициенты	-	0,3608	0,3652	0,2740
Взвешенная стоимость	-	65152,2888	55829,6974	47360,8849
Стоимость 1 кв.м., рублей	168342,9	-	-	-
Итого стоимость объекта, рублей	16 750 116	-	-	-
Итого стоимость объекта, с учетом округления, рублей	16 750 000			
Среднее значение	168768,58	-	-	-
Среднее квадратическое отклонение	14307,58	-	-	-
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	8,5	-	-	-

Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (V) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднее квадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет 8,5%, что свидетельствует о нормальности выборки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, составляет с учетом округления:

РСр.	Здания кад.№ 47:03:0209002:110, 47:03:0209002:111, 47:03:0209002:112 расположенные на земельном участке кад.№ 47:03:0209002:78	16 750 000,00 рублей
------	---	----------------------

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таким образом, в результате оценки, с учетом принятых ограничений, сделанных допущений и с учетом округления, по состоянию на дату оценки, рыночная стоимость Объекта оценки составляет:

№	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Здания кад.№ 47:03:0209002:110, 47:03:0209002:111, 47:03:0209002:112 расположенные на земельном участке кад.№ 47:03:0209002:78	16 750 000,00

Необходимо отметить, что цена, установленная в ходе реальной сделки, может отличаться от стоимости, полученной в процессе настоящей оценки. Могут сыграть роль такие факторы, как намерения продавца и покупателя, умение сторон вести переговоры, формы расчетов при реализации имущественных прав. В процессе настоящей оценки не учитывались эти и другие подобные факторы увеличения или уменьшения стоимости.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

Отчет составил оценщик:

Богомолов Дмитрий Александрович

Дата составления отчета: «13» мая 2025 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ

К ОТЧЕТУ

№2287-2025/04

**об оценке рыночной стоимости за объект недвижимого имущества:
Здания кад.№ 47:03:0209002:110, 47:03:0209002:111, 47:03:0209002:112
расположенные на земельном участке кад.№ 47:03:0209002:78**

Аналог №1

https://www.avito.ru/kommynary/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_130_m_na_uchastke_22_sot.7338608954?context=H4sIAAAAAAAAA wEfaOD YToxOntzOjEzOiIsbn2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Коттеджи

Коттедж 130 м² на участке 22 сот.

♡ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



24 000 000 ₽ ▾

184 615 ₽ за м²

📈 История цены

В ипотеку от 367 501 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 931 778-39-67

Написать сообщение

Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН "АЛЕФ-недвижимость"

Агентство

На Авито с декабря 2015 🌟

[Рекапозиты проверены](#)

[Есть бизнес-сообщество ВКонтакте](#)



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ольга

О коттедже

Количество комнат: 4

Площадь дома: 130 м²

Площадь участка: 22 сот.

Этажей в доме: 2

Для отдыха: баня или сауна, бассейн

Категория земель: дачное
некоммерческое партнёрство (ДНП)

Год постройки: 2020

Материал стен: брус

Терраса или веранда: есть

Санузел: в доме

Ремонт: евро

Электричество: есть

Отопление: газовое

Водоснабжение: скважина

Газ: в доме

Канализация: септик

Интернет и ТВ: Wi-Fi

Парковка: гараж

Транспортная доступность:
асфальтированная дорога,
остановка общественного
транспорта

Инфраструктура: магазин

Способ продажи: возможна ипотека

Расстояние от КАД: 95 км

Расположение

Ленинградская обл., Приозерский р-н, Ларионовское сельское поселение, ДНП Финский Хутор-3
Трасса "Сортавала", 95 км

[Скрыть карту ^](#)



24 000 000 Р ▾

184 615 Р за м²

[История цены](#)

В ипотеку от 367 501 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 931 778-39-67

[Написать сообщение](#)

Отвечает около часа

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

АН "АЛЕФ-недвижимость"

Агентство

На Авито с декабря 2015

[Рекапозиты проверены](#)

[Есть бизнес-сообщество ВКонтакте](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Ольга

Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»

По выгодной цене и без лишнего стресса

Расскажем подробности

+7 999 999 99 99

[Оставить заявку](#)

Нажимая на кнопку, вы принимаете условия программы.
Обработываем ваши персональные данные согласно политике.
Сервис реализован совместно с ООО «АКС».

Описание

Продаётся великолепный дом на берегу озера Вуокса - идеальное место для жизни и отдыха!

Представляем вашему вниманию просторный дом с участком 22 сотки, расположенный на второй линии живописного берега озера Вуокса.

🌟 ГЛАВНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА:

- Каркасно-щитовой дом 9х9м, двухэтажный, полностью готов к круглогодичному проживанию
- Спуск к воде (100м) и оборудованный пляж в поселке
- Полностью благоустроенная территория с ландшафтным дизайном
- Охраняемая территория за шлагбаумом

🏠 ДОМ:

- 4 комнаты на втором этаже + утепленный балкон с панорамным остеклением
- Просторная кухня-гостиная на первом этаже
- Утепленная веранда с теплым полом
- Погреб 3х3м с доступом из дома
- Современная система отопления и водоснабжения

✖ ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ:

- Газовый котел
- Глубокая скважина
- Электричество 3 фазы (по 15 кВт отдельно для дома и гаража)
- Стабилизаторы напряжения
- Газгольдер на 10000 кубов
- Современный септик (станция очистки)

🌳 УЧАСТОК И НАРУЖНЫЕ ПОСТРОЙКИ:

- Гараж 14х7м на плите с отоплением тёплыми полом и двумя въездами
- Баня-бочка 6х3м
- Финская беседка 9м² с дровяной печью
- Детская площадка с игровым домиком
- Бытовка и хозблок
- Альпийские горки и живая изгородь из туй

🏡 ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА:

- Поднятый, сухой участок с дренажем
- Охраняемая территория поселка
- Общая детская площадка
- Все коммуникации подведены и настроены

24 000 000 ₽ ▾

184 615 ₽ за м²

📊 История цены

В ипотеку от 367 501 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 931 778-39-67

Написать сообщение

Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН "АЛЕФ-недвижимость"

Агентство

На Авито с декабря 2015 🏆

Реказиты проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ольга

Это идеальное место для тех, кто мечтает о комфортной жизни на природе с современным уровнем комфорта!

 Звоните прямо сейчас для просмотра и получения подробной информации!

#недвижимость #дом #озеро #вуокса #загородныйдом #продажадома

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья

24 000 000 Р



Первый взнос

7 200 000 Р



Срок ипотеки

20 лет



Одна заявка в несколько банков



Московский
кредитный
банк

26,1%
26,9%

[Перейти к анкете](#)

[Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

№ 7338608954 · 28 апреля в 20:46 · 128 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Другие объявления компании



24 000 000 Р

184 615 Р за м²

История цены

В ипотеку от 367 501 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 931 778-39-67

[Написать сообщение](#)

Отвечает около часа

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

АН "АЛЕФ-недвижимость"

Агентство

На Авито с декабря 2015

[Реквизиты проверены](#)

[Есть бизнес-сообщество ВКонтакте](#)



[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Ольга

Аналог №2

https://www.avito.ru/sosnovo/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_103_m_na_uchastke_12_sot.7340243537?context=H4slIAAAAAAA wEfAOD YToxOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Коттеджи

Коттедж 103 м² на участке 12 сот.

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



Онлайн-показ

Посмотрите по видеосвязи



15 900 000 ₽ ▾

154 369 ₽ за м²

📈 История цены

В ипотеку от 243 469 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 985 703-27-00

Написать сообщение

Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ZavialovBroker

Агентство

[Документы проверены](#)



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Игорь

О коттедже

Количество комнат: 3

Площадь дома: 103 м²

Площадь участка: 12 сот.

Этажей в доме: 1

Для отдыха: баня или сауна

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 2024

Материал стен: брус

Терраса или веранда: есть

Санузел: в доме

Ремонт: евро

Электричество: есть

Отопление: электрическое, печь, камин

Водоснабжение: центральное

Газ: по границе участка

Канализация: септик

Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение

Парковка: парковочное место

Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта, железнодорожная станция

Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

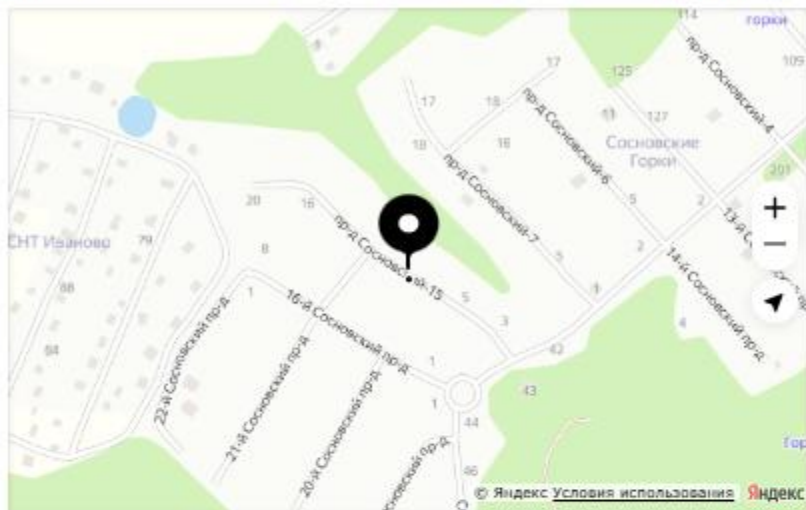
Способ продажи: возможна ипотека

Расстояние от КАД: 49 км

Расположение

Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, пос. Сосново, коттеджный пос. Сосновские Горки, пр. Сосновский-15, 9
Трасса "Сортавала", 49 км

Скрыть карту ^



15 900 000 ₽ ▾

154 369 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 243 469 ₽/мес.

Посмотреть скидки



8 985 703-27-00

Написать сообщение
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ZavialovBroker

Агентство

Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Игорь



Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»

По выгодной цене и без лишнего стресса

Расскажем подробности

+7 999 999 99 99

Оставить заявку

Нажимая на кнопку, вы принимаете условия программы. Обработаем ваши персональные данные согласно политике. Сервис реализован совместно с ООО «АКС».



Описание

Ваш идеальный дом мечты уже ждет вас!

✨ Новый, готовый к заселению коттедж 103 м² с тремя отдельными спальнями и просторной кухней-гостиной. Уют, комфорт и свобода — всё в одном месте!

🌳 Круглогодичное проживание в живописном КП "Сосновские горки" с возможностью прописки (земли ИЖС).

Почему этот дом — выгодная покупка?

✓ Полностью готов к заселению — не нужно ждать, строить или дорабатывать!

✓ Участок 12 соток на возвышенности — прекрасный вид и никаких проблем с отоплением.

✓ Вся инфраструктура под рукой: зимний водопровод, интернет, охрана, забор, видеонаблюдение.

✓ Отдельно стоящая баня на дровах — настоящая русская роскошь!

✓ Надежные коммуникации: электричество 15 кВт (можно увеличить), центральное водоснабжение, электроотопление + печи и радиаторы.

✓ Экологичные материалы: дом построен из камерной сушки пиломатериалов.

✓ Полный пакет документов — никаких скрытых проблем!

📍 Отличная транспортная доступность:

🚗 До КАД — всего 35 минут, до города — не более 55 минут.

🚌 Рядом автобусная остановка, магазины, доступна доставка из маркетплейсов.

🔥 Соседние два дома тоже в продаже — можно купить всё и создать семейный кластер или выгодно инвестировать!

Это не просто дом — это ваша новая жизнь за городом!

✓ Живите в комфорте круглый год.

✓ Сдавайте в аренду и получайте доход.

✓ Наслаждайтесь природой без компромиссов.

Цена приятно удивит! Успейте забронировать просмотр — таких предложений мало!

📞 Звоните прямо сейчас! Ваш дом ждёт вас!

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья

15 900 000 ₽

×

Первый взнос

4 770 000 ₽

×

Срок ипотеки

20 лет

×

Одна заявка в несколько банков



Московский
кредитный
банк

26,1%

26,9%

Перейти к анкете

Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

15 900 000 ₽ ▾

154 369 ₽ за м²

📄 История цены

В ипотеку от 243 469 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 985 703-27-00

Написать сообщение

Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ZavialovBroker

Агентство

[Документы проверены](#)



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Игорь

№ 7340243537 · 1 мая в 14:50 · 180 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Аналог №3

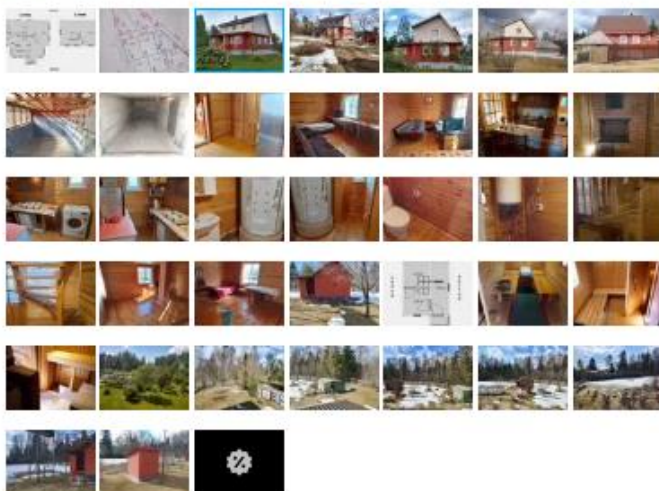
https://www.avito.ru/vaskelovo/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_120_m_na_uchastke_24_sot.7282370493?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ3MkhSbHM0bFhrVzI1OXdlIjt9HbT_aT8AAAA

Коттедж 120 м² на участке 24 сот.

♡ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



16 500 000 ₽ ▾

137 500 ₽ за м²

📈 История цены

В ипотеку от 252 657 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
8 xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Эковклад: ~105 кг CO₂

Подписаться на продавца

О коттедже

Количество комнат: 5

Площадь дома: 120 м²

Площадь участка: 24 сот.

Этажей в доме: 2

Для отдыха: баня или сауна

Категория земель: садовое
некоммерческое товарищество
(СНТ)

Год постройки: 1998

Материал стен: бревно

Терраса или веранда: есть

Санузел: в доме

Ремонт: косметический

Электричество: есть

Отопление: электрическое, печь

Водоснабжение: колодец

Газ: нет

Канализация: септик

Парковка: гараж

Транспортная доступность:
асфальтированная дорога,
остановка общественного
транспорта

Инфраструктура: магазин

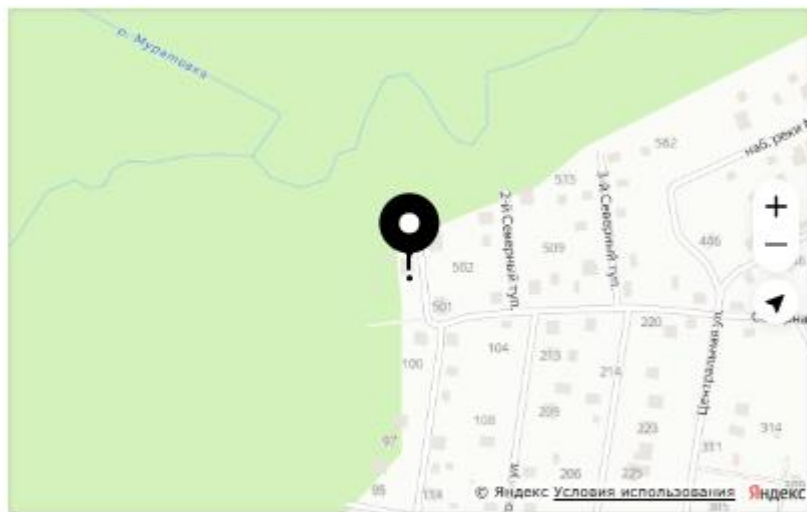
Способ продажи: возможна ипотека

Расстояние от КАД: 25 км

Расположение

Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Агалатовское сельское поселение, садоводческое некоммерческое товарищество Марс, 524
Приозерское шоссе, 25 км

[Скрыть карту](#)



16 500 000 Р ▾

137 500 Р за м²

История цены

В ипотеку от 252 657 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Эковклад: -105 кг CO₂

[Подписаться на продавца](#)

Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»

По выгодной цене и без лишнего стресса

Расскажем подробности

+7 999 999 99 99

Оставить заявку

Нажимая на кнопку, вы принимаете условия программы.
Обрабатываем ваши персональные данные согласно политике.
Сервис реализован совместно с ООО «АКС».



Описание

Продается зимний дом площадью 120м² и 2 участка общей площадью 24 сотки (+прирезка) с русской баней и подземным гаражом у леса в СНТ "Марс" в 30 минутах от Петербурга. Дом оборудован всем необходимым, можно сразу заехать и жить круглый год.

Про участки: 2 участка по 12 соток, оба трапециевидной формы. На обоих участках земля разработана, ухожена и удобрена. Дом и все постройки расположены на крайнем участке (524), у этого участка лес с двух сторон. У второго участка лес с одной стороны. За забором река Муратовка (от края участков до реки примерно 100м). На обоих участках высажены плодовые деревья и кусты. Подъезд к участкам хороший и круглогодичный. Участки по периметру огорожены забором.

Про дом:

- сруб из круглого бревна, крыша металлочерепица, внутри обшит вагонкой, снаружи первый этаж обшит вагонкой, второй вагонкой и поверх нее сайдинг
- первый этаж полностью зимний, к нему прилегает холодная летняя веранда

- второй этаж утеплен, но чтобы жить зимой, окна надо менять или ставить вторые рамы; отделен от первого утепленной дверью
- есть сухой погреб 36м²(6*6) с примыкающим к нему подземным гаражом 18м²(3*6)
- покупателю останутся бытовая техника и инструмент (в т ч газонокосилка и оборудование для обслуживания канализации) и годовой запас дров

Про коммуникации:

- электричество по 5кВт с увеличением до 15кВт на каждом участке (всего 10 с увеличением до 30)
- отопление печное, можно поставить электрические конвекторы
- водопровод зимний, организован при помощи колодца с насосом (на зиму на колодце кладут утеплитель, вода питьевая) и электрических бойлеров
- канализация септик
- газ в баллонах, баллоны также остаются
- хорошо ловит 4G, можно без проблем работать удаленно

Про постройки:

- русская баня 20м², состоит из комнаты отдыха, мыльни и парной. Парная при желании растапливается до 120 градусов. Баня на фундаменте, сруб из круглого бревна, крыша шифер, обшита вагонкой снаружи и внутри
- колодец на 6 колец с питьевой водой
- теплица
- сарай холодный (стоит на прирезке), 36м²(6*6)

Про расположение дома:

- 15 мин пешком до озера Щучье, где можно купаться и ловить рыбу в том числе с лодки
- 5 мин пешком до родника с питьевой водой (вода с высокими показателями качества). Родник освящён
- в СНТ есть детские площадки со свежим ремонтом и магазин с часами работы с 9 до 23 круглогодичный
- СНТ охраняется
- от СНТ каждые 30мин ходит автобус до Петербурга и ближайших населенных пунктов
- до Агалатово с больницей, школой и тд ехать 10мин на авто, до Петербурга 30мин на авто

16 500 000 ₽ ▾

137 500 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 252 657 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Эковклад: ~105 кг CO₂

Подписаться на продавца

Один взрослый собственник, собственность более пяти лет, прямая продажа, без обременений. Звоните, пишите, все покажем и расскажем!

Кадастровые номера участков: 47:07:0135001:3 и 47:07:0135001:4, кадастровый номер дома: 47:07:0135001:56

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья

16 500 000 Р

×

Первый взнос

4 950 000 Р

×

Срок ипотеки

20 лет

×

Одна заявка в несколько банков



Московский
кредитный
банк

26,1%

26,9%

Перейти к анкете

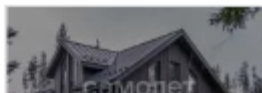
Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

№ 7282370493 · 10 мая в 09:46 · 738 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления ^



16 500 000 Р ▾

137 500 Р за м²

История цены

В ипотеку от 252 657 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

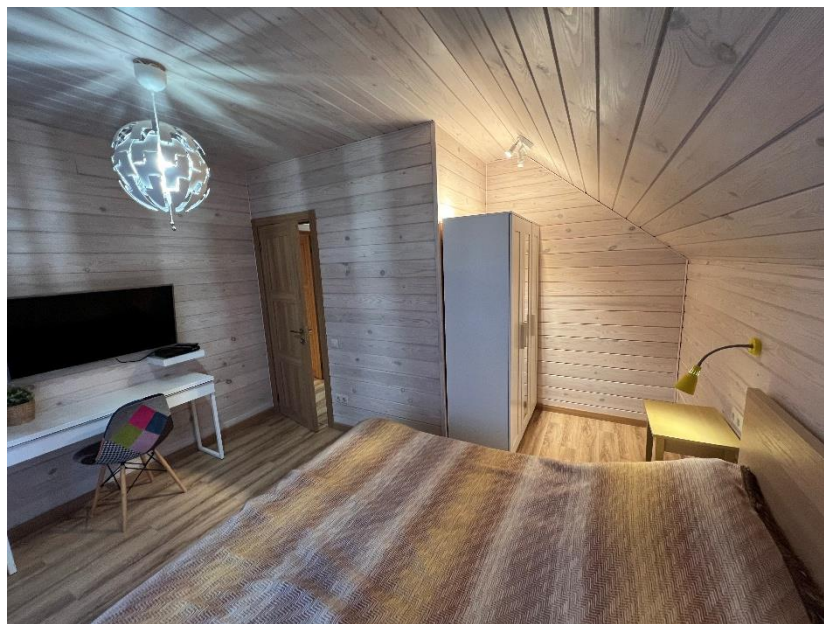
Экоклад: -105 кг CO₂

Подписаться на продавца

Иллюстрации Объекта оценки

Дом







Баня





Гараж





ПРИЛОЖЕНИЯ
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ЗАКАЗЧИКА



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29.05.2017 г. № 1648

Богомолов Дмитрий Александрович

Включен(а) в реестр членов от 20.04.2015 г.
Реестровый номер 1648

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 09.04.2015 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент




В. И. Лебединский

001425

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

ООО «Экспертный совет» 125008, Москва, ул. Лесная, д. 10, стр. 1. ОГРН 1045000000000. ИНН 50/0000000000. КПП 50/0000000000. С/Ч 0000000000. Тел: (495) 725-47-42. E-mail: info@srosovet.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037537-1

« 30 » мая 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Богомолову Дмитрию Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 30 » мая 2024 г. № 350

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 30 » мая 2027 г.

№ 037537-1, Москва 2024 г. - 10/04/2024

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2500SB40R3943
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Энергостар» (ООО «Энергостар»)	
Адрес места нахождения на основании Устава: 404120, Волгоградская область, город Волжский, проспект им Ленина, 104- 109	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ 3 500 руб. 00 коп. (Три тысячи пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,07% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «11» мая 2025 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «11» мая 2025 г. по «10» мая 2026 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования, но не более 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

М.П.  /А.С. Иванов/

Дата выдачи Страхового полиса: «01» апреля 2025 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2300SB40R4156
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	Богомолов Дмитрий Александрович	
Дата рождения	27/04/1987	
Место рождения	г. Саранск МАССР	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2023 года по «31» мая 2024 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2023 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2024 года по «31» мая 2025 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2024 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2025 года по «31» мая 2026 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2025 г. (включительно)
Срок действия Полиса (Договора):	с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.	
Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «01» июня 2023 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.		
При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.		
Приложение: Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».		



Особые условия страхования:

Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ ДАЕТ СОГЛАСИЕ (СОВЕРШАЕТ АКЦЕПТ) НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ПУТЕМ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ. СТРАХОВАТЕЛЬ, ОПЛАЧИВАЯ СТРАХОВУЮ ПРЕМИЮ, ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО ОЗНАКОМИЛСЯ И СОГЛАСЕН С УСЛОВИЯМИ СТРАХОВАНИЯ, ПРАВИЛАМИ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», РАЗМЕЩЕННЫМИ НА ОФИЦИАЛЬНОМ САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» ПО ССЫЛКЕ: [HTTPS://VSK.RU](https://vsk.ru), И СВОИМ АКЦЕПТОМ ВЫРАЖАЕТ СОГЛАСИЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВРУЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ НА ОСНОВАНИИ И В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ СТРАХОВАНИЯ.

ПРАВИЛА №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», ВРУЧЕНЫ СТРАХОВАТЕЛЮ ПУТЕМ ИХ РАЗМЕЩЕНИЯ НА САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ».

СТРАХОВАТЕЛЬ ВПРАВЕ ПОЛУЧИТЬ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ В ПИСЬМЕННОМ ВИДЕ, ОБРАТИВШИСЬ В ОФИС СТРАХОВЩИКА.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

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

ИНН 7710026574

КПП 997950001

Р./сч. 40701810600020001241

Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва

БИК 044525225

ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220

Тел./Факс. (495) 727-44-44

От имени Страховщика:

А.Н. Мочалова

М. П.

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи/заключения: 31.05.2023



ДОКУМЕНТАЦИЯ

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав

10.02.2025г. № КУВИ-001/2025-32291638

На основании запроса от 05.02.2025, поступившего на рассмотрение 05.02.2025, сообщаем, что правообладателю Лукашевич Дмитрий Александрович; дата рождения: 12.06.1983; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 40 05 № 234178 от 13.02.2004 выдан: 70 отделом милиции Невского района Санкт-Петербурга; СНИЛС: 132-703-014 06; адрес места жительства или места пребывания: 191124, Санкт-Петербург, пр-кт. Смольный, д. 17, стр. 1, кв. 167., в период с 12.06.1983 по 05.02.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	47:03:0209002:110
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Ленинградская область, Приозерский район, Ларионовское сельское поселение, вблизи пос. Бойцово, Дачное некоммерческое партнерство "Зеленая гавань-2", уч. 27
		Площадь:	99.5
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	15.12.2017
		номер государственной регистрации:	47:03:0209002:110-47/025/2017-1
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 31.07.2014 Технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства, выдан 27.11.2017
		дата государственной регистрации прекращения права:	09.03.2023
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	47:03:0209002:111
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Ленинградская область, Приозерский район, Ларионовское сельское поселение, вблизи пос. Бойцово, ДНП "Зеленая гавань-2", уч. 27
		Площадь:	40.7

полное наименование должности	 Сертификат: 009F0B0C181A023064597F1E257961E150 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

[REDACTED]

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат: 006F0BCD3181A023864597F11257901F150			
Издан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ			
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	47:03:0209002:78
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для дачного строительства
		Адрес:	Российская Федерация, Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Ларионовское сельское поселение, дачный поселок Бойцово ДНП "Зеленая гавань-2", земельный участок № 27
		Площадь:	1746
	5.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	19.08.2014
		номер государственной регистрации:	47-47-25/029/2014-138
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 31.07.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		5.3 Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	